

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA POIENILE DE SUB MUNTE

JUDEȚUL MARAMUREȘ
Nr. pr.: AED – 031 - 2022

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



2025

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL: S.C. AEDILIS PROIECT S.R.L.

Şef proiect: **arh. urb. Dan Florin FLORUȚ**
(expert atestat R.U.R. – litera D- P.U.G.şi R.L.U., G5-Studii de istorie urbană , G6-Amenajare peisagistică, expert atestat M.C.C. nr. 553S/24.03.2016 domeniile D1(Restaurare arhitectură), D2 (Urbanism istoric)

Proiectanți:

Urbanism: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ
urb. peis. Anca Patricia COSTAN

Transporturi:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Cartografiere și tehnoredactare:

Geograf Maria Mironela POP



CUPRINS

PARTEA I – DISPOZIȚII GENERALE	4
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	4
CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ	5
CAPITOLUL 3. DOMENIU DE APLICARE	7
PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	9
CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	9
CAPITOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	25
CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	32
CAPITOLUL 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	33
CAPITOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	36
CAPITOLUL 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	37
CAPITOLUL 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	38
PARTEA III. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	42
PARTEA IV – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR / SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE	45
ZCP - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ.....	47
<i>(ZONA CENTRALĂ, ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ȘI A OBIECTIVULUI PROPUȘ PENTRU CLASARE)</i>	47
L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	56
IS- INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	100
M - ZONA MIXTĂ DE SERVICII, LOCUIRE, MICĂ INDUSTRIE, ATELIERE MEȘȚȘUGĂREȘTI	107
A1 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	114
V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE.....	119
TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.	123
G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.CIMITIRE.	126
C– ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	131
ZPCPA – ZONE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONE PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIU ARHEOLOGIC	134
DS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	144

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI POIENILE DE SUB MUNTE, JUDEȚUL MARAMUREȘ

PARTEA I – DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Art. 1. În sensul Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare:

(1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism și a regulamentelor locale de urbanism.

(2) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G cuprinde și detaliează prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

Art. 2. Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Comunei Poienile de sub Munte.

Art. 3. După aprobare PUG și RLU aferent acestea devin opozabile în justiție.

Art. 4. Prevederile Regulamentului local de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

Art. 5. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 privind autorizarea executării construcțiilor actualizată și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Art. 6. Prevederile prezentului regulament vor fi în permanență corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate.

Art. 7. Aplicarea prevederilor trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Art. 8. În baza prevederilor Planului Urbanistic General, autorizațiile de construire se emit direct pentru zonele pentru care există reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, cuprinse în Regulamentul local de urbanism - R.L.U., aferent acestuia.

Art. 9. În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice

interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef și aprobat, dupa caz, conform competenței.

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu

e) să permita întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcela în cadrul unui front preexistent, în care cladirile de pe parcelele adiacente au acelasi regim de înălțime cu cel solicitat.

Art. 10. Perioada de valabilitate a acestui PUG este de minim 10 ani, urmând a fi stabilită prin Hotărârea de Aprobare.

CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ

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

- Legea 287/2009 - Codul Civil – actualizat, cu completările și modificările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Național de Amenajare a Teritoriului:
 - Secțiunea I – Căi de comunicație, Legea nr.71/1996
 - Secțiunea a II-a – Apa, Legea nr.171/1997
 - Secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr.5/2000
 - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, Legea 351 / 2001 și 100 / 2007
 - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Legea nr.575/2001
 - Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, aprobată prin OUG nr. 142/2008, aprobată prin modificări prin Legea nr. 190/2009 Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 331/2024 – Codul silvic;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente (Titlu X), cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanță de urgență 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr.1.295 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr.1.294 din 30 august 2017 al ministrului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 267/2025 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025";
- Norme metodologice din 2022 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 3710/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000



CAPITOLUL 3. DOMENIU DE APLICARE

Art. 11. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Poienile de sub Munte. Prevederile Regulamentului de urbanism stabilesc reguli obligatorii care se aplică la întreg teritoriul administrativ al Comunei Poienile de sub Munte, intravilan și extravilan.

Art. 12. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

Art. 13. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele: modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale, posterioare ale parcelei și față de aliniament, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal. Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În aceasta situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Aceste prevederi referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea. Planurile urbanistice zonale pentru zone construite protejate în integralitatea lor nu pot fi modificate prin alte planuri urbanistice decât cele elaborate de către autoritățile publice locale. Prin excepție, sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

Art. 14. Planul Urbanistic de Detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul Urbanistic de Detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesele auto și pietonale, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

Art. 15. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Art. 16. Se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate pentru:

- lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

- lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;

- lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-

teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

- schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General - PUG sau Planului Urbanistic Zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

- lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

- lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

- organizarea de tabere de corturi.

Art. 17. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. 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, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Art. 18. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și Codului Civil și conform legii în vigoare.



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

CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art. 19. Terenuri agricole din extravilan:

- (1) Amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole (menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole), fără a primi o delimitare ca trup al localității.
- (2) Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatareații țigăiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.
- (3) Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I și a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și a celor plantate cu vii și livezi, prin extinderea intravilanului localităților, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotărâre a Guvernului și cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Art. 20. Intravilanul. Terenuri agricole din intravilan:

- (1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul comunei. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilan se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică și pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.
- (2) Stabilirea limitelor intravilanului prin planurile de urbanism general și zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților.
- (3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Autorizațiile de construire și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale, se va realiza numai cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.
- (4) 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.
- (5) Pe terenurile care au fost rezervate pentru utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.

- (6) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan prin prezentul PUG, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.
- (7) Terenurile vor fi ocupate rațional cu respectarea următoarelor obiective:
 - a) Completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Art. 21. Suprafețe împădurite:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.
- (2) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective, în condițiile Codului Silvic:
 - a) necesare exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri și ape minerale;
 - b) structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local, surse de apă potabilă;
 - c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată
 - d) obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii".
- (3) Conform Codului Silvic, **este interzisă includerea în intravilan a pădurilor.**

Art. 22. Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (3) În zone cu resurse ale subsolului, autorizația de construire se emite cu avizul Agenției Naționale pentru Resurse Minerale. Se interzic price fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Art. 23. Resurse de apă și platforme meteorologice

- (1) 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.

- (2) 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.
- (3) Zonele de protecție pentru cursurile de apă sunt cele stabilite prin Legea apelor nr. 107/1996 – *Anexa nr. 2-Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice*, respectiv:

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafață, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

- 4 m spre interiorul incintei.

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

- 3 m.

- (4) Zonele de protecție se măsoară începând de la limita albiei minore. În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective, cu excepția celor pentru apărare împotriva inundațiilor, gospodărire de ape, etc.

Art. 24. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) La planificarea proiectelor specifice de dezvoltare se vor lua în considerare regimul de arii naturale protejate (situri natura 2000, rezervații naturale)
- (2) Toate proiectele și activitățile propuse prin acest plan care urmează să se desfășoare în Parcul Natural Munții Maramureșului sau pe suprafața altor categorii de arii naturale

- protejate aflate în administrarea noastră, se vor realiza în conformitate cu art. 28 și art. 28¹ ale OUG 57/2007
- (3) La planificarea proiectelor care urmează să se desfășoare pe suprafața Parcului Natural Munții Maramureșului (PNMM) se vor respecta prevederile Planului de Management și Regulamentul Parcului Natural Munții Maramureșului. De asemenea, se va respecta zonarea internă al PNMM;
 - (4) Conform art. 22 alin. (5) al OUG 57/2007, în **zonele de protecție integrală sunt interzise activități** precum „a) orice formă de **exploatare sau utilizare a resurselor naturale**, precum și orice formă de alterare a terenurilor, incompatibilă cu scopul de protecție și/sau de conservare; b) activitățile de construcții-investiții, cu excepția celor destinate administrării ariei naturale protejate și/sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale”;
 - (5) Conform art. 22, alin. (7¹) al OUG 57/2007: „În [...] **zonele de management durabil este interzisă realizarea de construcții noi**, cu excepția celor ce servesc strict administrării ariei naturale protejate sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale”
 - (6) În cazul proiectelor care prevăd diverse lucrări în amprenta cursului râului Ruscova și a afluenților care constituie habitat pentru specia *Hucho hucho* (lostriță) se vor lua în considerare la proiectare măsurile prevăzute în Planul Național de acțiune pentru lostriță (*Hucho hucho*) aprobat prin ORDINUL nr. 581 din 27 februarie 2023
 - (7) 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.
 - (8) Ariile naturale protejate aflate pe teritoriul administrativ al comunei Poienile de sub Munte, la data aprobării prezentului regulament, sunt următoarele:
 - RONPA0930 - *Parcul natural Munții Maramureșului*
 - ROSCI0124 Munții Maramureșului – *Sit de importanță comunitară*
 - ROSPA0131 Munții Maramureșului – *Arie de protecție specială avifaunistică*
 - RONPA0600 *Rezervația naturală Vârful Farcău – Lacul Vinderel – Vârful Mihailecu*
 - (9) Orice lucrări de construire în zona ariilor naturale protejate menționate la alineatul (2) se va realiza cu avizul custodelui.
 - (10) Autorizarea intervențiilor de orice fel în zona ariilor naturale protejate menționate la alineatul (2) se va face cu respectarea prevederilor Planului de management al Parcului Natural Munții Maramureșului, al sitului de importanță comunitară ROSCI/ROSAC0124 Munții Maramureșului, al ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0131 Munții Maramureșului și al ariilor naturale protejate de interes național suprapuse (împreună cu Anexa nr. 1 – Regulamentul ariei naturale protejate).
 - (11) În vederea aplicării regulilor de construire în ariile naturale protejate prevăzute prin Planul de management al Parcului Natural Munții Maramureșului, se va ține cont de ghidul elaborat de O.A.R. – Ordinul Arhitecților din România (filiala Nord-Vest) – *”Cum construim în aria protejată a Parcului Natural Munții Maramureșului”*.
 - (12) Pentru toate speciile de păsări protejate de pe teritoriul ariei naturale protejate sunt interzise: orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic,

perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație.

- (13) Gestionarea deșeurilor tehnologice și a celor menajere se va realiza conform legislației în vigoare, Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, cu modificările ulterioare.
- (14) Pe perioada de aplicare a prezentului regulament, în cazul unor incidente sau accidente care afectează semnificativ mediul, habitatele sau speciile protejate, va fi anunțată ANANP în maxim 24 de ore, iar restaurarea va fi executată pe cheltuiala beneficiarului cu avizul ANANP.

Art. 25. Zone construite protejate:

(1) Monumente istorice:

Pe teritoriul comunei Poienile de sub Munte figurează un monument în Lista Monumetelor Istorice.

Nr. crt. LMI	Cod LMI 2015	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
320	MM-II-m-A-04812	Biserica de lemn ucraineană ”Schimbarea la față”	sat Poienile de sub Munte, comuna Poienile de sub Munte	Str. Bisericii 547	1788

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

În sensul Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, prin protejare se înțelege ansamblul de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidenta, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale.

Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană pentru Cultură pentru monumente de categoria B, respectiv de către Ministerul Culturii pentru monumente de categoria A.

În sensul Legii 422 din 18.07.2001 republicată, intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- Lucrări de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice
- Executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice
- Amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente.
- Schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor, inclusiv cele temporare
- Strămutarea

- Amenajări căi de acces, pietonale, carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție

Autorizația de construire, de desființare, precum și cele referitoare la intervențiile prevăzute mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură și/sau după caz, Ministerul Culturii

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza și în conformitate cu avizul emis de către Direcția Județeană pentru Cultură sau după caz, Ministerul Culturii.

Reglementările urbanistice pentru monumentele istorice și zonele lor de protecție sunt prezentate în cadrul articolelor aferente **UTR ZP**.

Conform Ordonanței nr. 43/2000 privind patrimoniul arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național (republicată), **cercetările arheologice preventive** sunt întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, precum și cele care sunt determinate **de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice**, desfășurate potrivit legislației în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice. **Cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare** – supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.

(2) Obiective de patrimoniu propuse pentru clasare în Lista Monumentelor istorice

Pe baza studiului de fundamentare istoric se propune **pentru clasare cimitirul evreiesc ca și monument de categoria B în cadrul Listei Monumentelor Istorice, cu valoare simbolică și memorială.**

Pentru orice lucrări de construire/desființare asupra obiectivelor propuse pentru clasare, dar și în zonele de protecție pentru obiectivele propuse pentru clasare se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură.

(3) Situri arheologice:

Conform studiului arheologic elaborat de către S.C. Vanderlay Arheo S.R.L., pe teritoriul comunei Poienile de sub Munte, în literatura de specialitate erau menționate 3 situri arheologice, unul preistoric și două medievale târzii sau moderne dintre care 2 situri au fost înregistrate în Repertoriul Arheologic Național:

- Punctul **Zarika**, cod RAN 108428.02, așezare din Epoca Bronzului;
- Punctul **Nijni Krai**, cod RAN 108482.03, așezare medievală târzie.

Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național și siturile arheologice reperate sunt adunate de studiul arheologic sub denumirea de **Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic** (în continuare **ZPCPA**) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

În zonele delimitate prin documentația de urbanism ca **ZPCPA**, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau

extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate anterior, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

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

Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

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

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

Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

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

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

În perimetrul **ZPCPA**, săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

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

Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Maramureș, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

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

Reglementările urbanistice pentru siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt prezentate în cadrul articolelor aferente **UTR ZPCPA**.

(4) Trăsături specifice ale arhitecturii tradiționale locale conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Țara Maramureșului, elaborat de Ordinul Arhitecților din România:

Comuna Poienile de sub Munte se încadrează în zona etnografică Țara Maramureșului

- **Lemnul** este prezent în toate componentele construcțiilor: pereti din bârne, elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planseului și ale sarpantei, tâmplarie, material pentru învelitoare. În nici unul din cazuri lemnul nu este acoperit cu vopsitorii (excepție face tâmplaria). Dimensiunile construcțiilor tradiționale sunt determinate de lungimile materialului lemnos și de capacitatea portantă a lemnului. Pe alocuri lemnul este înlocuit de împletitura de nuiele (la gard sau la cosul pentru malai).
- **Acoperișul** este elementul dominant în arhitectura maramuresana și este caracterizat prin cele 4 ape cu pante mari, inegale, și învelitoare din lemn (sita, sindrila, dranita).
- **Prispa**, denumita satra, poate fi simplă (așezată pe 1, 2 sau 3 laturi ale casei), sau poate avea sopru (foișor); este construită în întregime din lemn, deseori bogat decorată la stâlpi, grinzi și balustrada.
- **Poarta tradițională maramuresana** - un element masiv, construit integral din lemn, care da identitate profilului stradal și implicit satelor din Țara Maramureșului. Dimensiunile sunt generoase, determinate de gabaritul carului încărcat cu fân ce trebuie să treacă pe sub poarta. Gardul în schimb are o înălțime modestă ce permite comunicare vizuală între persoanele din gospodărie și trecători. Atât poarta cât și gardul au acoperiș.
- Răspunde strict și rațional, fără excese, la cerințele funcționale;
- Folosește cu precădere materiale locale (lemn, piatră);
- Se încadrează armonios, în mediul natural înconjurător;
- Clădiri izolate cu volume simple, regim de înălțime parter sau demisol și parter.
- Sistemul de acoperire tip șarpantă în 4 ape, cu pante accentuate, cu învelitori din șindrila sau țiglă ceramică culoare cărămiziu. Streasina de 40-60 cm. Fără lucarne, cu luminatoare și aerisire pentru pod și fără sistem de colectare ape pluviale. - nu toate fețele acoperișului au aceeași panta: 60° (~1 70%) pentru fețele aferente laturilor lungi și 70° (~270%) pentru fețele aferente

laturilor scurte; - raportul dintre înălțimea casei (masurată de la cota zero până la streasina) și înălțimea acoperisului este 1 :2 – 1 :3;

- **Sistemul compozițional tradițional** se bazează pe registre orizontale
- **Raportul de plin-gol:** predomină plinul
- **Ferestrele** au dimensiuni reduse și sunt dispuse fie duble sau simplu, în doua sau trei canate, cu feronerie metalică (vezi anexa tamplării specifice). Culoarele specifice sunt : lemn natur, verde închis sau alb. Usile caselor tradiționale au o singură deschidere și dimensiuni reduse: lățime uzuală 80-90cm, - înălțime uzuală 1 70-1 80cm.
- **Prispa (șatra) casei** – elementul central cu rol estetic și funcțional, dispusă în majoritatea cazurilor pe latura lungă. Se întâlnește și dispusă parțial pe una din laturi și pe două sau trei laturi. În general este cu foisor și deseori acoperită cu vegetație (vie). Fruntarul este fie drept fie dispus în arcade. Deseori elementele prispei (stâlpi, parapete, arcade) sunt bogat ornamentate, cu decorațiuni în lemn, traforuri.
- **Cromatică** discretă, bazată pe culoarea lemnului și a pietrei
- Construcțiile sunt dispuse în cadrul gospodăriei fie perimetral, fie pe o latură. În general casa este dispusă cu latura scurtă la stradă și cu fața către curte, retrasă față de aliniament (cu aprox. 1 - 2 m) și amplasată foarte aproape de una din limitele laterale ale lotului (aproximativ 0,6 - 1 m față de limita laterală). Șura este deseori elementul central al gospodăriei. În general casa cu anexele formează o incintă semideschisă, o curte spre care sunt orientate toate fațadele principale ale construcțiilor.
- **Porțile tradiționale din lemn** acoperite cu șindrilă sunt frecvente pe străzile satului, prin simbolistica lor funcțională și decorativă, sunt componente specifice ale imaginii stradale locale; bogat ornamentate cu diverse motive: simboluri crestine și precrestine (funia, soarele, crucea, samanta, etc). Împrejmirile sunt simple, din lemn sau nuiele, cu înălțime de aprox. 1,20 – 1,50 m.

(5) **Peisajul cultural tradițional** perceptibil al Țării Maramureșului, ca rezultat al interacțiunii om-natură, este foarte unitar în toate aspectele sale:

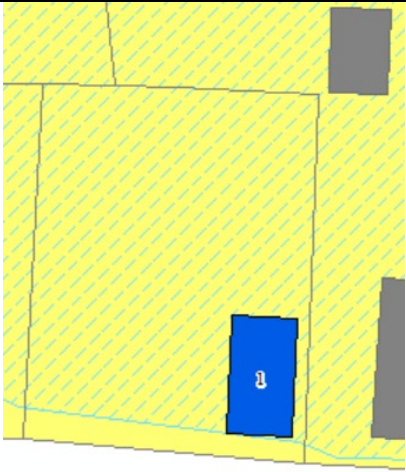
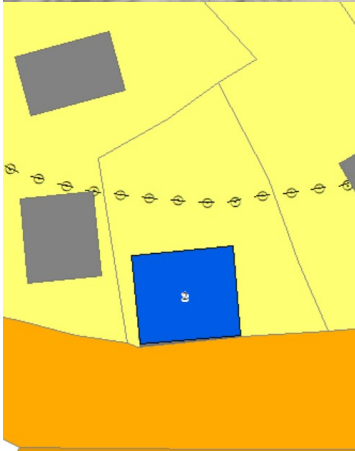
- Construcțiile și amenajările satului tradițional maramureșan se raportează la natura înconjurătoare fără ostentație, cu supunere și discreție, parcă ar fi un semn de recunoștință față de natura care i-a asigurat condițiile de devenire și de continuitate în timp.
- Nucleul de bază al satului a fost și este gospodăria. Construcțiile din gospodărie sunt amplasate în funcție de rolul îndeplinit și au relații funcționale desăvârșite între ele.
- Peisajul construit tradițional al satelor maramureșene se prezintă sub forma unor aglomerări de volume construite simple cu acoperișuri înalte, șure, în patru ape, dominate de turla caracteristică a bisericilor de lemn. Diversitatea peisagistică a spațiului maramureșan rezultă din varietate mare a peisajului natural și celui construit în coabitarea lor specifică.
- Arhitectura tradițională din maramureș este o arhitectură a lemnului care prin textură și cromatică să se detașeze cu discreție din mediul natural înconjurător și se raportează cu armonie la aceasta.
- Materialele naturale locale, care prin intervenția creatoare a localnicilor au luat forma caselor, gospodăriilor și așezărilor rurale, asigură armonia perfectă între natural și construit.
- Acest peisaj cultural tradițional caracterizat prin armonia (formată în timp îndelungat) între acțiunea omului și natură, a suferit modificări semnificative în urma evoluțiilor din ultimele decenii.
- O parte din evoluții au caracter obiectiv, de natură funcțională (îmbunătățirea condițiilor de viață, ameliorarea condițiilor de acces, schimbări în modul de utilizare a teritoriului).

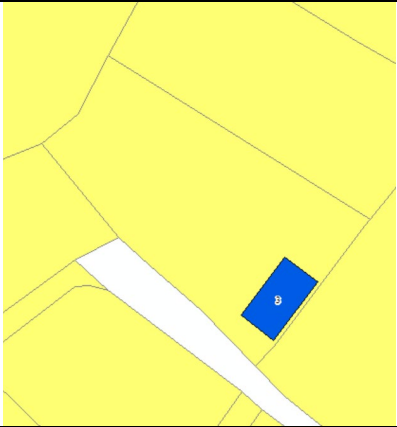
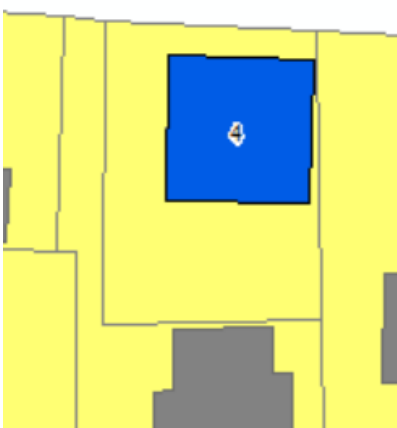
- În ce privește de modul de edificare se poate constata o distanțare relativ brusca de la spiritului tradițional generat de tehnologii și materiale noi, renunțarea la patrimoniul vernacular, profesionalismul discutabil al celor implicați în procesul de construire. Cu rare excepții, casele vechi, de lemn, sunt abandonate și demolate pentru a face loc unor construcții și amenajări noi, al caror aspect este incapabil de a exprima valorile identitare definitorii pentru comunitățile maramureșene.
- Frumoasele porți din lemn chiar și în satele cu deosebită tradiție și gardurile din nuiele împletite care împrejmuiu și delimitau gospodăriile tind să fie înlocuite cu cele de beton, zidărie și de fier, schimbând peisajul stradal tradițional.
- Peisajul cultural maramureșan este un brand cu potențial de valorificare în scop turistic urmărit de majoritatea comunităților locale. Analiza elementelor constitutive existente și potențiale ale tradiționalului din peisajul cultural maramureșan, identificarea derapajelor, protejarea valorilor păstrate și conturarea acelor elemente și manifestări care continuă să fie viabile din perspectiva dezvoltărilor viitoare este un demers care presupune o largă participare a tuturor factorilor implicați în consolidarea acestui brand.
- Obiective:
 - menținerea identității locale prin păstrarea, conservarea și perpetuarea tradiției arhitecturale moștenite;
 - transmiterea tradiției generațiilor viitoare și valorificarea ei economică prin turism cultural;
 - evitarea dispariției definitive a clădirilor cu arhitectura vernaculară;
 - conservarea și reabilitarea în situația vechilor construcții sub forme diverse de refuncționalizare.

(6) Clădiri cu arhitectură tradițională:

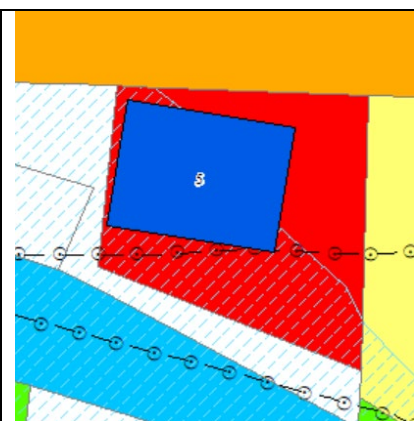
Au fost identificate clădirile cu arhitectură tradițională din UAT Poienile de sub Munte

Nr. Crt.	Denumire	Localitate	Strada	Nr. Locuinței/ Nr. cad.	Coordonate Stereo 70		Imagine
1	Casă tradițională	Poienile de Sub Munte	-	Nr.12 Nr. Cad 52675	X 457675.701 457674.658 457653.622 457655.081 457664.945	Y 702802.989 702775.244 702777.170 457660.534 702803.514	

							
2	Casă tradițională	Poienile de Sub Munte	DJ 187	Nr.1396 Nr. Cad 53658	X 458168.712 458173.677 458178.659 458181.628 458184.580 458176.150 458165.740 458164.680 458161.879	Y 702864.348 702867.954 702858.388 702850.143 702843.305 702842.800 702841.760 702842.160 702860.415	 
3	Casă tradițională	Poienile de Sub Munte	-	Nr.12 Nr. Cad 59322	X 463072.245 463108.666 463108.114 463095.189 463092.741 463085.135 463078.030 463073.687 463062.925 463067.995	Y 706081.866 706058.904 706058.222 706041.049 706038.390 706046.294 706052.450 706056.465 706069.530 706073.591	

							
4	Casă tradițională (evreiască)	Poienile de Sub Munte	-	Nr.388 Nr. Cad 53133	X 457667.599 457681.430 457681.700 457667.459	Y 702766.376 702765.696 702746.811 702746.469	 
5	Casă tradițională	Poienile de Sub Munte	DJ 187	Nr.848 Nr. Cad 54540	X 457937.238 457936.480 457912.810 457914.519 457915.549	Y 702802.666 702777.776 702787.251 702803.547 702803.517	



							
--	--	--	--	--	--	--	---

Conform legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare, lucrările de construcții care se execută la *construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită*, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, **autorizațiile de construire/desființare se emit cu avizul conform al autorității administrației publice centrale ori județene, după caz, competentă în domeniul protejării patrimoniului cultural.**

Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare tradițională se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultura. Se interzice demolarea și strămutarea lor, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu de degradare prea avansat și nu mai pot fi reabilitate sau prezintă pericol de prăbușire.

Se vor lua măsuri de conștientizare a proprietarilor de faptul că aceste clădiri reprezintă mărturii importante ale autenticității și identității locale;

Se va interzice demolarea clădirilor cu arhitectură tradițională și se va evita mutarea construcțiilor tradiționale și a celor cu valoare arhitecturală pe alt amplasament.

Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

- Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului;
- Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței;
- Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;
- Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în mansardă sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;
- Termoizolarea volumului acoperișului mansardat pentru a obține o eficiență termică optimă;
- Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la confortul contemporan.

(7) Măsuri generale pentru protecție a caselor tradiționale:

- Se vor păstra casele, anexele și împrejurimile identificate cu arhitectură tradițională, fără a le afecta elementele originale. Se interzice demolarea acestora. Asupra acestora se admit doar lucrări de consolidare, restaurare și aducerea la condițiile actuale de confort. Se permite folosirea spațiului din pod pentru amenajarea unei mansarde cu condiția ca ferestrele să fie dispuse în planul acoperișului. În majoritatea cazurilor este necesară consolidarea fundațiilor și a soclului din piatră. Aceasta se poate realiza fie înlocuind zidăria de piatră de pe contur, cu fundații și elevații din beton, fie prin subzidiri și elevații din beton armat. Se va acorda

mare atentie hidroizolatiei orizontale în cazul intervențiilor cu beton. Este foarte important ca umezeala să fie împiedicată să ajungă la structura din lemn a caselor. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală. Pentru a construi în stil traditional, este important ca soclul să fie compus din piatră: zidărie de piatră sau placaj de piatră. Se va acorda mare atentie tratarii lemnului împotriva focului, fungilor și a insectelor. Cu exceptia tamplariei, se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, baiturilor in culori diferite de cele ale esentelor specifice lemnului existent în zona și a lacurilor lucioase.

- Nu se vor folosi jgheaburi și burlane, apele pluviale vor fi captate în drenuri perimetrare;
- Se admite amenajarea podurilor ca spații utile. Spațiile vor fi luminate și ventilate prin adaptarea elementelor traditionale “ochi”, la necesitățile spațiilor create. Este permisa folosirea ferestrelor în planul acoperisului (ferestre de mansarda).
- Termoizolarea clădirilor se va face la interior.
- Treptele de acces se vor realiza, de preferință, în sistem traditional (lespezi de piatră sau scări de lemn). Se admit treptele de acces realizate din beton și placate cu piatră sau lemn. Se interzic treptele de acces cu forme curbe sau treptele monumentale.
- Se permit extinderi, având grija ca aceste volume adăugate să fie subordonate construcțiilor traditionale existente
- Se interzic orice alte intervenții precum: schimbarea tâmplăriei în orice alt material în afara lemnului și cu alte forme și culori decât cele originale (vezi anexa tâmplăriei specifice), înlocuirea învelitorii cu alte materiale decât șindrilă sau țiglă ceramică culoare cărămiziu, închiderea prispei, placarea soclurilor,
- Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatră naturală, de preferință piatră de râu montată cu interspații în care va crește iarba
- Se interzice folosirea materialelor plastice, inox, imitații și orice alte materiale forme străine locului.
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene tv, contoare, etc).
- Orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției pentru Cultură Maramureș.

(8) Prevederi generale privind construcțiile noi impuse prin studiu istoric

- Construcții noi cu gabarit mic (<120 mp ADC) – adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, ateliere meșteșugărești sau de producție de mici dimensiuni, centre comunitare cu rol social, agropensiuni;
- Construcții noi cu gabarit mediu (120 – 250 mp ADC) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, afterschool, etc.), servicii, birouri, administrație, ateliere mecanice, hale de producție, ateliere meșteșugărești și de producție de dimensiuni medii;
- Construcții noi cu gabarit mare (peste 250 mp ADC) realizate doar în sistem **pavilionar**, adecvate pentru funcțiuni precum: servicii, birouri, administrație, IT, educațional (școli, săli de sport), producție, activități meșteșugărești, depozitare, clădiri zootehnice, vinării etc. Se vor permite doar în zone funcționale specifice (de servicii, producție, agrozootehnice etc.)
- **Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp) în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare și în zonele de protecție a monumentelor istorice.**

(9) Amplasarea în cadrul așezării

- Amplasarea construcțiilor noi în cadrul așezării va ține cont de accesibilitate, suprafața de teren necesară funcțiunii respective.
- Modificarea parcellarului se poate face fără modificarea aspectului din spațiul public (fără îndeșirea construcțiilor). Comasarea parcelelor se recomandă a fi făcută în zona din spate a parcelei, nu și la stradă.
- Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii.
- Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importantă preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă.
- Gabaritul construcțiilor nu îl va depăși pe cel caracteristic localității.
- Dacă din necesități funcționale este necesară o suprafață construită mai mare, se va căuta, pe cât posibil, o rezolvare în sistem pavilionar.
- Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.
- Regulile de amplasare vor avea la bază reglementările P.U.G., Codul Civil, legislația și normativele în vigoare la data întocmirii proiectului privitoare la distanța minimă dintre construcții, însoțire, siguranța și stabilitate, siguranța la foc.
- Se va respecta ocuparea tradițională a parcelei în conformarea cu fațada scurtă spre stradă, retrasă de la drum prin alinierea la casele tradiționale existente în șir.

(10) Pentru construcții noi– principii de construire:

- Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple
- Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascutite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade, precum și a culorilor stridente.
- Pentru proporțiile construcției se vor avea în vedere rapoartele tradiționale.
- În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum.
- Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană. Pentru construcțiile care generează, din motive funcționale/tehnologice, fațade prea lungi sau prea înalte raportate la arhitectura tradițională, se vor căuta în mod obligatoriu rezolvări estetice, prin descompunerea volumelor: fragmentarea fațadelor de se abat de la proporțiile tradiționale, întreruperea continuității finisajelor prin schimbarea materialelor.
- Principii de tratare a construcțiilor existente: Se interzice demolarea clădirilor cu arhitectură tradițională. Acestea vor fi reabilitate după regulile de reabilitare a monumentelor istorice (cu materiale și tehnici tradiționale locale) și se vor căuta soluții pentru integrarea lor în noile ansambluri;
- În cazul în care demolarea unei clădiri vechi este inevitabilă din cauza stării sale fizice, ea se va face cu respectarea legii, în vigoare
- În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente (conversie și/sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local, dar se va urmări aducerea lor la standarde actuale de confort și utilitate.

- Se recomandă re folosirea și conversia fondului construit existent valoros (case, grajduri, alte anexe gospodărești, mori, ateliere, silozuri etc.), care păstrează de cele mai multe ori caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale.

(11) Alte reglementări impuse prin studiul istoric:

- Se va interzice demolarea clădirilor cu arhitectură tradițională (case și șuri) din comună, cu excepția situațiilor când există pericol de prăbușire sau de siguranță.
- Se va urmări păstrarea anexelor gospodărești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodăriei moderne.
- În cazul construcțiilor noi, trebuie să se țină cont de aliniamentul existent și se recomandă conformarea volumetrică a clădirilor din vecinătate, păstrându-se imaginea locală nealterată.
- Se recomandă ca fațadele noilor clădiri să fie concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate.
- Se interzice amplasarea unor construcții masive care să concure cu silueta tradițională a satului.
- Pentru învelitoare, se interzice utilizarea materialelor bituminoase de orice fel, a tablei în orice alcătuire, a oricăror materiale cu strălucire sau a țiglelor ceramice colorate.
- Recomandăm ca sistemele de captare a energiei solare să nu fie amplasate pe acoperișurile clădirilor, ci să se caute modalități de amplasare a acestora în curtea din spatele casei, eventual într-o poziție care să nu fie vizibilă din stradă.
- Se va interzice utilizarea cărămizii de sticlă la exterior
- Pentru finisarea clădirilor se recomandă zugrăvirea clădirilor în culori tradiționale (ex.: alb, albastru, verde, tonuri de bej, ocru). Se interzic finisajele în culori stridente, saturate. Se interzice placarea pereților cu șindrilă, parchet lamelar, plăci OSB, PVC, tablă sau piatră dispusă „rustic” neregulat.
- Se recomandă păstrarea și reabilitarea detaliilor decorative originale prezente pe fațade.
- Se va interzice amenajarea de scări exterioare pe contur circular sau alte alcătuiuri care nu aparțin tradiției locale.
- În cazul în care se intervine asupra unei clădiri care deține încă tâmplării tradiționale, acestea vor fi reabilitate în forma originală, iar dacă sunt necesare completări/înlocuiri se vor folosi aceleași materiale ca cele originale. Se recomandă reabilitarea ferestrelor în două rânduri și înlocuirea sticlei transparente vechi cu sticlă transparentă nouă. Se interzic geamuri oglindate, fumurii.
- Se recomandă reabilitarea târnațului în forma originală și cu coloritul original, elementele de lemn care nu pot fi recuperate se recomandă a fi înlocuite.
- Se va interzice închiderea târnațului clădirilor din fondul de arhitectură vernaculară cu pereți, cu marchize din sticlă sau cu orice alte materiale.
- Se va interzice utilizarea oricărui tip de termoizolație exterioară, în cazul reabilitării construcțiilor tradiționale.
- Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”.
- 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)
- Nu se recomandă împrumutul modelului maramureșean de porți monumentale, acesta nefiind caracteristic zonei, de asemenea se recomandă evitarea excesului în decorațiuni.

- În cazul gardurilor, se interzice folosirea materialelor nespecifice zonei: fier forjat, tablă inox, materiale plastice opace, semitransparente sau transparente și a oricăror elemente colorate țipător, cu forme agresive
- Totodată, se va interzice importul de forme, materiale și culori străine, a gardurilor copiate după modele urbane, cu forme complicate.
- Mobilierul exterior se recomandă a fi realizat din materiale naturale locale astfel încât să se integreze și să dea valoare amenajărilor exterioare. Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic.
- Se recomandă ca pentru cele două cimitire propuse pentru protecție, respectiv cimitirul evreiesc și cimitirul militar german să se interzică prin RLU schimbarea funcțiunii și să nu se mai admită înhumări.

(12) Recomandări pentru spațiul public și amenajarea estetică a localității

- Se recomandă valorificarea și prezervarea peisajului rural specific așezării prin punctele de percepție panoramică ale peisajului, care redau o imagine complexă, de ansamblu, a tuturor elementelor dinamice caracteristice din teritoriu. 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.
- Se recomandă ca amenajările aferente spațiului public să fie realizate tradițional, cu materiale și tehnologii locale cât mai simple, evitându-se amenajările de tip urban (plăci, pavele de beton colorat, asfalt), deseori în neconcordanță cu specificul locului. Pentru realizarea unui profil mai complex se poate folosi vegetația plantată pe marginea carosabilului, lângă rigole. Spațiul public rural trebuie să-și păstreze autenticitatea, să conserve austeritatea, simplitatea și fluiditatea. Se recomandă evitarea amenajării cu decorații precum – căruțe cu flori, fântâni arteziene. Se vor interzice placările cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”.
- Prevederile PUG trebuie să specifice faptul că lemnul va fi utilizat în realizarea elementelor de mobilier și nu materiale plastice colorate strident, că se vor planta specii de arbori caracteristici.
- Se recomandă construirea împrejmuirilor din lemn, considerând faptul că acesta este unul dintre elementele identitare ale regiunii și 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.

CAPITOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 26. Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
 - (2) Zone cu risc de alunecări de teren:
Pentru reducerea riscului de alunecări de teren se prevăd următoarele măsuri:
- Împădurirea versanților cu potențial de alunecare cu vegetație arboricolă hidrofilă cu un ritm rapid de creștere și adaptare (salcâm, pin, etc);

- Terasarea versanților și plantarea la nivelul acestora a viței-de-vie ori a pomilor fructiferi ce au o bună favorabilitate pentru condițiile pedo-climatice ale teritoriului amenajat;
- Realizarea de rigole și șanțuri în vederea preluării apelor de suprafață și în vederea diminuării eroziunii solului și a eroziunii în adâncime precum și pentru diminuarea cantității de apă infiltrate în sol.
- Executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.;
- Asigurarea bunurilor și a locuințelor în caz de dezastru pe baza unor studii de specialitate care să permită apoi negocierea corectă a valorii asigurării, respectiv a despăgubirilor;
- Obligatorietatea realizării studiilor geotehnice de stabilitate (realizate de firme specializate;
- Monitorizare continuă a teritoriilor instabile din interiorul intravilanului.

Art. 27. Zone cu risc de inundabilitate:

- (1) Pentru reducerea riscului la inundații, se vor efectua următoarele măsuri de atenuare și prevenire a riscurilor:
 - Lucrări de îndiguire a cursurilor de apă ce străbat localitatea, prin soluții prietenoase cu mediul;
 - Lucrări de refacere și extindere a regularizării cursurilor de apă;
 - Lucrări de corectare a regimului torențial al pâraielor de pe teritoriul administrativ al comunei, pentru a evita inundarea și deteriorarea terenurilor agricole, a zonelor construite publice sau private;
 - Lucrări de întreținere a albiilor în vederea prevenirii fenomenelor de inundații;
 - decolmatarea albiilor;
- (2) Autorizarea lucrărilor de construire în zonele cu risc de inundabilitate se va face numai cu avizul Sistemului de Gospodărire al Apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- (3) Realizarea lucrărilor care sunt construite pe ape sau au legătură cu apele se vor face numai cu **aviz de gospodărire a apelor** în baza unei documentații tehnice întocmită, conform prevederilor **Ordinului M.A.P. nr. 828/2019**, de un proiectant certificat de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor.
- (4) Conform prevederilor H.G. nr. 846/11.08.2010 pentru aprobarea *"Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung"*, autoritatea locală va întreprinde măsuri pentru reducerea vulnerabilității sociale a comunității expuse la inundații – 50% în termen de 10 ani și până la 75% pe termen lung, în 30 de ani. Elaborarea scenariilor de amenajare a unității administrativ teritoriale se va face în strânsă corelare cu amenajările existente în bazinul hidrografic, indiferent de deținătorul acestora.
- (5) Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiilor majore și în zonele de protecție stabilite prin Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, de noi obiective economice și sociale, inclusiv locuințe sau anexe la acestea.
- (6) Conform Ordinului 459/78/209, Comitetul Local pentru Situații de Urgență al comunei/U.A.T-ului trebuie să dețină Planul de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor hidrometeorologice periculoase având ca efect producerea de inundații, secetă hidrologică, incidente sau accidente la construcțiile hidrotehnice, poluări accidentale pe cursurile de apă ale localității.
- (7) Vor fi prevăzute zone de protecție sanitară în jurul captărilor și al sistemelor de alimentare cu apă, conform prevederilor HG 930/2005.
- (8) Se vor respecta termenele de realizare a rețelelor de alimentare și canalizare, conform programului de implementare a Directivei 91/271/CEE.

- (9) Capacitățile de alimentare cu apă vor fi corelate cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate.
- (10) La proiectarea lucrărilor prevazute în PUG, autoritatea de gospodărire a apelor va impune măsuri de siguranță/restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterană precum și pentru atingerea și menținerea "stării bune" a apelor de suprafață/subterană.
- (11) De-a lungul cursurilor de apă naturale sunt instituite zone de protecție în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare; în aceste zone nu este permisă amplasarea de obiective care ar putea împiedica accesul la și de-a lungul albiei minore.
- (12) Până la începerea execuției lucrărilor, beneficiarul are obligația să reglementeze regimul juridic al terenurilor ce se vor ocupa temporar și definitiv.

Art. 28. Zone cu risc tehnologic:

- (1) 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.
- (2) Se vor prevedea următoarele măsuri de siguranță:
- Respectarea prevederilor cu privire la amplasarea obiectivelor industriale în raport cu categoriile de terenuri adiacente
 - Detalierea studiilor privitoare la determinarea distanțelor până la care se manifestă efectele poluării sau accidentelor tehnologice

Art. 29. Zone de siguranță și protecție:

(1) Pe baza normelor sanitare:

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1524/2019 pentru următoarele obiective și activități, conform O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației împreună cu modificările și completările ei (documentele care modifică prezentul O.M.S. sunt: Hotărârea nr. 741 din 12 octombrie 2016; Ordinul nr. 994 din 9 august 2018; Ordinul nr. 1.378 din 30 octombrie 2018; Ordinul nr. 1378/2023; Ordinul 1257/2023):

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- b) complexuri industriale de porci și păsări;
- c) spitale veterinare;
- d) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- e) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- f) abatoare;
- g) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- h) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- i) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);

- l) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;*
- m) stații de epurare de tip modular (containerizate);*
- n) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;*
- o) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;*
- p) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;*
- q) crematorii umane;*
- r) autobazele serviciilor de salubritate;*
- s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;*
- t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;*
- u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;*
- v) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;*
- w) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);*
- x) parcuri eoliene;*
- y) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;*
- z) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.*

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate și vor respecta o distanță de minimum 15,00 metri de ferestrele locuințelor.¹

(2) *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): Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 24 m pentru LEA 20kV, 37 m pentru LEA 110 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.

Eventualele extinderi de rețele electrice prevăzute pentru zone intravilan vor fi amplasate pe domeniul public. Se vor respecta prevederile normativelor în vigoare, astfel:

A. *Rețea de alimentare cu apă / rețea de canalizare:*

- 1.** Amplasarea căminelor de apă/canalizare se va face astfel încât să nu afecteze rețelele electrice subterane din zonă. Distanța pe orizontală între cablul electric și peretele căminului va fi de minim 0,6 m,
- 2.** Se va respecta normativul NTE 007/08/00 al ANRE care prevede:
 - a)** Distanța pe orizontală între conducta de apă/canalizare și cablul electric va fi de 0,5 m.
 - b)** Distanța pe verticală (încrucișare) între cablul electric și conducta de apă / canalizare va fi de 0,25m

¹ conform Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 din 21.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

3. În cazul liniilor electrice aeriene de medie și joasă tensiune se va respecta prescripția PE 106/2003 și normativul NTE 003/04/00 (Normativul pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V) cu privire la traversări și apropieri față de conductele subterane: distanța minimă pe orizontală între fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ și peretele conductei va fi mai mare de 2 m. Căminele de apă se vor amplasa la cel puțin 2 m de fundația celui mai apropiat stâlp al liniei electrice aeriene sau orice element al prizei de pământ.

B. Retele rutiere (drumuri, străzi):

1. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 – Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune și a normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiune peste 1000V – se impune păstrarea stâlpilor liniilor electrice aeriene în afara zonei de siguranță a drumului măsurată de o parte și de alta a drumului, de la ampriza acestuia.

2. Se va avea în vedere neafectarea fundației stâlpilor liniei electrice în zona săpăturilor. Săpăturile se vor efectua manual și nu mai aproape de 1 m față de fundația stâlpilor existenți. Se va avea în vedere și neafectarea instalațiilor de legare la pământ existente (prin secționarea conductoarelor sau platbandei din zona stâlpilor liniei electrice).

3. Se impune verificarea gabaritelor liniilor electrice ce supratraversează drumurile/strazile modernizate, astfel încât acestea să corespundă normativelor în vigoare. Distanța minimă, pe verticală între conductorul inferior al liniei electrice aeriene sau a bransamentelor aeriene și carosabil va fi de 7m.

4. În comună și zone locuite, rețele de cabluri trebuie pozate, de regulă, pe partea necarosabilă a străzilor (sub trotuare) sau în anumite condiții, în zonele verzi în cartierele de locuințe. Cablurile pozate pe partea carosabilă a străzilor trebuie să aibă o protecție mecanică corespunzătoare.

C. Construcții

1. Construcțiile vor fi amplasate respectând distanțele de apropiere față de rețelele electrice existente – (adică 0,6 m între cablurile electrice și fundația construcțiilor).

2. Se vor respecta prevederile normativului NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V, tab. 32 ”Traversări și apropieri față de clădiri” care prevede:

a. Se interzice trecerea LEA cu tensiuni între 110 kV și 110kV peste construcții, deci implicit realizarea construcțiilor noi sub linia electrică de 110kV și/sau de 20 kV.

3. Conform Ordinului 49/2007 pentru modificarea și completarea „ Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007, art. 18: lățimea zonei de protecție și de siguranță trebuie să fie de:

- 37 m la LEA 110 kV;

- 24 m la LEA 20 kV.

4. Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât zona de siguranță și de protecție reglementată față de o capacitate energetică, se poate trata în cadrul unui studiu de coexistență. Costul studiului de coexistență se suportă de către solicitant.

5. Conform prevederilor normativului PE 106/2003 cap. XI ”Traversări și apropieri față de clădiri: Distanța în plan orizontal între conductorul extrem al LEA JT la deviația sa maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, va fi minim 0,3 m.

D. Rețea de gaz metan

1. Pe porțiunea în care în zona de amplasament a conductei de gaz există cabluri electrice, se va respecta NTE 007/08/00 – Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice, care prevede: distanță minimă în plan vertical (intersecții) între conducta de gaz metan și cablul electric va fi de 0,25 m. În caz contrar fie conducta, fie cablul electric (de regulă ultima instalație care se pozează) se introduce în tuburi de protecție pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu răsuflători conform Normativului I6. Conducta de gaz va fi pozată deasupra cablului electric, iar unghiul minim de traversare va fi de 60°.

2. În cazul paralelismului cu conducta de gaz se impune o distanță de protecție de 0,6 m față de cablul electric existent. În cazul protejării cablurilor în tuburi, distanța se mărește la 1,5 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune joasă sau medie și la 2 m în cazul conductelor de gaze pentru presiune înaltă.

3. Conducta de gaz se va amplasa la distanța de minim 5 m (pe orizontală) de fundația celui mai apropiat stâlp sau orice element al prizei de pământ. Această distanță se poate reduce la 2 m cu acordul unității care administrează conducta. (conform PE 106/2003, tabel 13.b.)

În zonele unde rețelele electrice sunt afectate de amplasamentul construcțiilor sau rețelilor de alimentare cu apă, de canalizare, gaz, rețelilor rutiere, telefonice, etc. acestea vor fi deviate. În cazurile concrete în care se cere devierea rețelilor electrice se va solicita elaborarea unui documentații tehnice în faza SS ce va fi avizată de SDEE Baia Mare. Elaborarea documentației în fazele următoare și lucrările de devieri vor fi realizate cu o firmă atestată ANRE pe cheltuiala solicitantului devierii. Pentru realizarea celorlalte documentații de amenajare a teritoriului (P.U.Z sau P.U.D) sau de construire a unor obiective, este necesar a se obține avizul de amplasament al operatorului de distribuție.

Pentru magistralele de gaze naturale, zona de siguranță este de 20 de metri din ax – cu interdicție de construire, iar zona de protecție este de 200 de metri ax – în care în vederea construirii este necesar avizul Transgaz.

Art. 30. Zonele de protecție și zone de siguranță față de drumurile publice:

- (1) 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.
- (2) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, în funcție de categorie (22 m pentru drumurile naționale, 20 m pentru drumuri județene, 18 m pentru drumurile comunale).
- (3) Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație (vezi planșe anexate).
- (4) Amplasarea supratrană sau subterană a unor construcții, instalații sau panouri publicitare în zona drumurilor, podurilor, pasajelor, viaductelor, tunelurilor se va face respectând

Normelor tehnice aprobate prin Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 571 din 1997 și a Ordonanței Guvernului nr. 43 din 1997 republicată, privind regimul drumurilor aprobată de Legea nr. 82 din 1998 și Legea nr. 413 din 2002 precum și Ordonanța Guvernului nr. 7 /2007.

- (5) Amplasarea în zona drumului public a oricăror construcții, accesuri, amenajări, trebuie să respecte planul de urbanism.
- (6) Traseul rețelei stradale în zona intersecției cu drumul județean va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii sociali și de apărare, de factorii economici, de utilizare rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului. Amenajarea intersecției la nivel se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară.

Art. 31. Zonele de protecție și zone de siguranță față de infrastructura feroviară:

- (1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată se întuie zona de siguranță și de protecție a infrastructurii publice, după cum urmează:
 - Zona de siguranță: cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operative a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului
 - Zona de protecție: cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100 , distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcțiile terților pot fi amplasate în această zonă, numai cu aprobarea C.N.F.C. C.R.F. – S.A., conform normativelor în vigoare.
 - În cazul în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate private, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
 - În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.
 - În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane.
 - Prin excepție, în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, cu avizul companiei naționale se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii
 - În cazul unor disfuncții sau avarii, beneficiarul este obligat să remedieze imediat defecțiunile și dacă este cazul, va plăti despăgubiri pentru pagubele aduse căii ferate.
 - Nu se recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate deoarece, calea ferată este un factor agresiv, care creează neajunsuri, poluare fonică și vibrații produse de circulația trenurilor.
 - În zona de protecție nu se vor amplasa depozite de deșeuri metalice (fier vechi), gropi de gunoi menajer, stații de epurare, gropi adânci ce acumulează ape meteorice, incinde și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare.
 - Sistematizarea vertical a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate, se va proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

- Pentru toate construcțiile ce urmează a fi executate în zona de protecție, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Căi Ferate Cluj.

Art. 32. Asigurarea echipării edilitare

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) La nivelul zonei reglementate se vor asigura:
 - Îngroparea tuturor rețelelor aeriene în canale tehnice subterane.
 - Toate noile bransamente vor fi realizat îngropat.
 - Alimentarea cu apă, canalizare menajeră, gaze naturale și telecomunicații a tuturor zonelor de intravilan se va realiza de la rețeaua publică locală, prin extinderi de rețele de-a lungul profilelor stradale existente și propuse, recomandat în spațiilor verzi aferente,
 - Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Art. 33. Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (2) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări. Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ. Acordul vecinilor, este necesar a fi solicitat în condițiile legii în vigoare.

Art. 34. Lucrări de utilitate publică:

- (1) 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.

CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 35. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

Art. 36. Amplasarea față de drumuri publice

- (1) 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, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, 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.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate mai sus este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșele anexate, este interzisă.
- (5) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG.

Art. 37. Amplasarea față de aliniament

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (2) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m.

Art. 38. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în condițiile legii în vigoare.

CAPITOLUL 7. 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. Fundăturile trebuie prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

Art. 39. Accese carosabile

- (1) 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.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (4) Accesele vor fi dimensionate conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, Anexa nr. 4 și a normativelor în domeniu:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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 mai sus se determină conform următoarelor :

- **Construcții administrative**

Construcțiile administrative (sediu primărie), accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;

Accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;

Aleile carosabile de serviciu vor fi rezultate fără a intersecta accesul oficial.

- **Construcții financiar-bancare**

Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

Se vor asigura accese carosabile separate pentru : accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

- **Construcții comerciale**

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute :

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

- **Construcții de învățământ**

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

- **Construcții de sănătate**

Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;

- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

- **Construcții de turism**

Pentru construcțiile 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 maximum 25 m, 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.

- **Construcții și amenajări sportive**

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime ;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

- **Construcții de locuințe**

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru 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 maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m 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 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- **Locuințe colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:**

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

- (5) În completarea prevederilor Anexei nr. 4 din RGU aprobat prin HG nr. 525/27.06.1996, având în vedere specificul mediului rural, se vor respecta profilele stradale propuse prin prezentul Plan Urbanistic General (PUG), detaliate în planșele de reglementare urbanistică anexate. În mediul rural, străzile sunt clasificate în principale și secundare, corespunzătoare specificului localităților rurale, fără a putea fi încadrate în categoriile I, II, III, etc., specifice mediului urban. Astfel, dimensiunile și caracteristicile străzilor vor fi adaptate necesităților

- locale și cerințelor impuse de contextul rural, asigurând accesul corespunzător și funcționalitatea rețelei de circulație în conformitate cu normele și reglementările în vigoare.
- (6) Străzile noi din intravilan vor fi minim de categoria a IV-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 100 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja ca niște fundături;
 - (7) Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00 m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00 m;
 - (8) Străzile noi sau reabilitările se vor realiza respectând minim profilele transversale tip întocmite pe planșele anexate, cu respectarea normativelor în vigoare;
 - (9) Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangentă, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.
 - (10) Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) cel puțin identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

Art. 40. Accese pietonale și piste de bicicliști:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) 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.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) La reabilitarea/modernizarea/înființarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc. În cazul în care profilul drumurilor este limitat, se acceptă varianta de shared space - străzile cu rol de deservire atât pentru traseele de bicicliști cât și pentru vehicule.

CAPITOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 41. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) 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.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, în condiția realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, recomandat cu energii regenerabile – panouri fotovoltaice, solare, energie geotermală, energie eoliană, etc;

CAPITOLUL 9. 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 distinct 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;

Art. 42. Parcelarea

- (1) 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.
- (2) 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.

Art. 43. Înălțimea construcțiilor

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.
- (6) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii

Art. 44. Aspectul exterior al construcțiilor:

- (1) 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.
- (2) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.
- (3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

CAPITOLUL 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 45. Parcaje:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile aliniatului de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- (4) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor legale, respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism:

Anexa Nr. 5 la RGU:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 -

1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 -

1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: • un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități depână la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - 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.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;*
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;*
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.*

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;*
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;*
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².*

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 46. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996):

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;*
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.*

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- (2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință.*
- (3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură.*
- (4) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor de la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.*

Art. 47. Împrejmuiri:

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:*
 - o împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*
 - o împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*
- (2) Se vor respecta prevederile specificate pentru fiecare UTR în parte.*



PARTEA III. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Extravilanul reprezintă teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrativ-teritoriale care cuprinde terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape sau cu destinație special, etc.

TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (HG nr. 525/1996), care prevede faptul că autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege.

Pentru fermele și exploatările agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact asupra mediului și sănătății populației, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

TERENURI FORESTIERE

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

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

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Din aceasta categorie fac parte albiile minore ale cursurilor de apa, cuvetele lacurilor naturale si artificiale la nivelul maxim de retinere.

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.

TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice și infrastructura feroviară în extravilan se vor respecta după cum urmează: ²

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, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, 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.
- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămin.

TERENURI NEPRODUCTIVE

Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetatie. Din aceasta categorie fac parte:

- nisipuri zburatoare – nisipuri mobile nefixate de vegetatie si pe care vântul le poate deplasa dintr-un loc în altul;
- stancarii, bolovanisuri, pietrisuri – terenuri acoperite cu blocuri de stânca masive, ingramadiri de bolovani si pietrisuri, care nu sunt acoperite de vegetatie;
- rape, ravene, torenti – alunecari active de teren care sunt neproductive când nu sunt împadurite;
- saraturi cu crusta – terenuri puternic saraturate, care formeaza la suprafata lor o crusta albicioasa friabila;

² Conform H.G. 525/1996 – Capitolul III - Secțiunea 1 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – Art. 18. Amplasarea față de drumurile publice

- mocirle si smârcuri – terenuri cu alternante frecvente de exces de apa si uscaciune, pe care nu se instaleaza vegetatie; Terenurile cu mlastini cu stuf nu se înregistreaza la categoria terenurilor neproductive;
- gropile de împrumut si cariere – terenuri devenite neproductive prin scoaterea stratului de sol si roca pentru diverse nevoi de constructii;
- halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activitati industriale si exploatare miniere.

Se va urmări creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.



PARTEA IV – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR / SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE

Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) este o 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. U.T.R. 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.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare U.T.R.) s-a făcut conform planșei anexate de Unitati Teritoriale de Referință.

Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă. Pentru fiecare investiție nouă se va elibera un Certificat de Urbanism în care se va preciza, în funcție de UTR-ul în care se găsește imobilul în cauză, regimul tehnic de construibilitate conform articolelor din RLU. Regimul tehnic din RLU va fi completat direct în Certificatul de Urbanism eliberat sau ca anexă la acesta, cu obligativitatea respectării întocmai a condițiilor impuse.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute, protecție și de zonele de interdicție, stabilite prin Planul Urbanistic General.

Prin prezentul regulament se stabilesc următoarele subdiviziuni urbanistice, delimitate pe limite cadastrale conform planșelor anexate, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă:



ZCP – ZONA CONSTRUITA PROTEJATA - ZONA CENTRALA, ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC ȘI A OBIECTIVULUI PROPUȘ PENTRU CLASARE

L -ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L1a – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite

L1a-1 –Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite amplasate în ZIR I.1.A.

L1b – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mică, din zone constituite

L1c – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, izolate, cu sau fără căi de acces, din zone constituite-cătune

Lc – Locuințe colective existente

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS – Instituții și dotări de interes public

S – Servicii

M - ZONA MIXTĂ DE SERVICII, LOCUIRE, MICĂ INDUSTRIE, ATELIERE MEȘTȘUGĂREȘTI

A1 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

A1 – Unități industriale și de depozitare

V - ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT

V1 – Spații verzi publice

TE - ZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE

TE – Construcții tehnico-edilitare

G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE

G - Gospodărie comunală/ cimitire

G2 – Cimitir militar german

C – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

C1 – Căi de comunicație rutieră

ZPCPA - ZONE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONE PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIU ARHEOLOGIC

DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

ZCP - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

(ZONA CENTRALĂ, ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ȘI A OBIECTIVULUI PROPUȘ PENTRU CLASARE)

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona reprezintă **centrul localității Poienile de sub Munte** și se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public. Majoritatea instituțiilor publice și de interes public se află în acest perimetru, în legătură directă cu locuințe individuale.

În cadrul acestei zone se regăsește inclusiv:

- **Monumentul istoric Biserica de lemn ucraineană "Schimbarea la față",** *cod LMI - MM-II-m-A-04812, strada Bisericii, nr. 547, anul 1788;*
- **Obiectivul propus pentru clasare** (ca și monument de categoria B în cadrul Listei Monumentelor Istorice, cu valoare simbolică și memorială) – **Cimitirul evreiesc.**

Zonele de protecție stabilite aferente celor două obiective se suprapun cu zona centrală.

Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.

Pentru reglementarea detaliată a ZCP – Zonă construită protejată (zona centrală și zona de protecție a monumentului istoric) se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)", aprobată prin Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003.

Teritoriul de studiu al PUZCP este delimitată conform planșei de reglementări urbanistice – ZCP – Zonă centrală, zona de protecție a monumentului istoric și a obiectivului propus pentru clasare.

Nu se permit derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

În interiorul zonei de protecție a monumentului istoric orice intervenție se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

Orice intervenție asupra monumentelor și ansamblurilor istorice se va realiza numai în condițiile Legii 422/2001.

Se vor lua măsuri pentru conservarea, protejarea și punerea în valoare a clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală – în principal lucrări de restaurare și amenajare pentru vizitare.

Se interzice strămutarea sau demolarea construcțiilor și porților cu arhitectură tradițională, cu excepția cazurilor în care acestea se află într-un stadiu avansat de degradare și nu mai pot fi salvate sau prezintă pericol de prăbușire.

Noile clădiri se vor realiza astfel încât să asigure vizibilitate maximă asupra monumentelor și, totodată, să fie preservată silueta satului tradițional. Se impune conservarea perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici.

Pe parcela monumentului istoric se interzic parcelări, dezmembrări și construcții noi, cu excepția lucrărilor de restaurare, amenajare și punere în valoare a monumentului.

Se interzic operațiunile de dezmembrare și comasare a parcelelor existente, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.

Zona de protecție propusă este teritoriul aflat în imediata vecinătate a monumentului, respectiv o obiectivului propus pentru clasare, parcelele care asigură individualitatea cadrului natural și arhitectural, contribuind la punerea în valoare a monumentului istoric. În interiorul zonei orice intervenție pentru lucrări de construire se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură și numai în anumite condiții ce țin de: menținerea vizibilității asupra monumentelor istorice, interzicerea intervențiilor agresive, menținerea unui regim de construire mic (maxim P+M), volumetrie mică, admiterea doar a anumitor materiale (țiglă, șindrilă la învelitori, tâmplărie de lemn, culori discrete, etc).

Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp) în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare și în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Reguli generale :

- Toate clădirile construite în perioada de până la instalarea regimului comunist se consideră ca având valoare istorică (și arhitecturală, după caz), prin urmare acestea se vor proteja prin *reabilitarea cu materiale și tehnici originale*, după principiile aplicate în cazul monumentelor istorice. Sunt permise lucrări de extindere cu condiția respectării prevederilor din preambul, **măsuri generale pentru protecție a caselor tradiționale**. Orice intervenție asupra lor se va realiza numai cu avizul Direcției pentru Cultură Maramureș.
- Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin registrul spațiilor verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.
- Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) Și numai în baza unui aviz de la sistemul de gospodărire a apelor și al inspectoratului pentru situații de urgență.
- Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță și numai cu avizul inspectoratului pentru situații de urgență.
- În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul direcției de sănătate publică.
- În zona de siguranță a construcțiilor și culelor de infrastructură tehnică (linii electrice, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim

4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație (vezi planșe anexate).

- Se vor respecta traseele drumurilor propuse, traseele rețelelelor edilitare cu zonele de protecție aferente, zonele de protecție sanitară.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZCP:

- Instituții publice și servicii precum: unități de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, sport, comerț, servicii, etc., cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în maxim **250,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire;
- Locuințe individuale în regim de construire izolat cu extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe
 - o maxim **200,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
 - o maxim **200,00 mp - suprafața construită la sol** a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente;
- Cimitire – funcțiuni existente;
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă, ape;
- Echipamente tehnico-edilitare, cu excepția antenelor GSM.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP:

- Amenajarea zonelor centrale va avea ca prioritate asigurarea dotărilor publice necesare localității;
- Locuințele colective existente se păstrează în parametrii actuali. Orice lucrări de reabilitare și/sau extindere vor fi permise doar cu condiția respectării indicatorilor urbanistici prevăzuți în prezentul regulament.
- Activitățile de comerț sau servicii sunt permise cu condiția ca acestea să nu depășească suprafața de **200 mp (suprafața construită la sol)** și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZCP: Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2;
- În cazul cimitirului evreiesc, *obiectiv propus pentru clasare*, se interzice schimbarea funcțiunii existente, fără a se mai permite alte înhumări în zona acestuia;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală tradițională.
- Antene GSM, activități de producție, industriale, depozitare, service auto.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

ZCP:

- Pentru parcele noi, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o suprafața minimă a parcelei va fi de **400 mp** și front la stradă de minim **15,0 m**;
 - o adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea.
- În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime și indicatorii urbanistici maximali stabiliți la articolele de mai jos;
- Se interzic parcelările noi de tip urban; în cazul lucrărilor de parcelare, loturile vor fi de tip rural și vor respecta următoarele caracteristici : raportul între frontul la stradă și adâncime de cel puțin 1/3, maxim 50 m în adâncime va fi zona destinată pentru clădiri, iar partea din spate va fi dedicată activităților agricole sau spațiilor verzi. Se interzice divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZCP:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin **1 metru**, conform specificului local;
- Orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;
- Așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă;
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **50,00 m** de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

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

ZCP:

- **Clădirile vor fi dispuse doar izolat, conform specificului zonei.**
- Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim **0,60 m** față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu

sunt ferestre, respectiv minim **2,00 m** când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.

- Clădirile se vor retrage față de limitele posteriore la minim **5,00 m**.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

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

ZCP:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZCP:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în *"Utilizări admise"* și *"Utilizări admise cu condiționări"*, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 39, alin. (4), (5);
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 4 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
- În cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu dimensiunea de :
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 4 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (minim 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- Pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșe.
- Pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZCP:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZCP:

- **S+P+1+M**
- Înălțimea maximă admisă la cornișă : **8 m**
- Înălțimea maximă admisă la coamă : **12 m**
- Pe terenurile **fără diferențe semnificative de nivel (pantă redusă sau inexistentă)**, se permite realizarea unui demisol exclusiv pentru spații tehnice, depozitare sau adăposturi de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească **1,80 m**, sau conform reglementărilor în vigoare aplicabile acestor tipuri de spații. Acest tip de demisol **nu se consideră etaj** și nu se include în regimul de înălțime al construcției.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZCP:

Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.

Documentațiile întocmite pentru obținerea Autorizației de Construire vor fi însoțite Studiul de amplasare și încadrare în imaginea așezării.

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Maramureșului" din care face parte comuna Poienile de sub Munte (lemnul, acoperișul, prispa, poarta – vezi preambul – *Articolul 25 alin. (4), (5)* și vor respecta următoarele:

Pentru construcțiile cu valoare tradițională, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul – *Articolul 25, alin. (6), (7)* – specificul local, reguli generale în zonele de protecție pentru clădiri tradiționale.

Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- **Acoperișul** va fi de tip șarpantă în 4 ape.
- **Învelitori:** lemn, țiglă ceramică culoare natur, fără pigmenți. Sunt admise învelitori din tabla plana dublu faltuită, cu condiția să fie mate (să nu strălucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri. Se accepta folosirea jgheburilor și burlanelor metalice, culoare gri. Nu se admite tratarea lucioasă, strălucitoare, a tablei. Se admite amplasarea de instalații pe învelitori într-o manieră cât mai compactă.
- **Pereții:** Sunt acceptate soluțiile constructive contemporane cu condiția ca finisajul exterior să se încadreze într-una din următoarele propuneri: plăci cu lemn, tencuili cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori. Grosimile peretilor vor fi stabilite astfel încât să nu fie necesară termoizolarea la exterior. Se recomandă utilizarea zidăriilor din cărămidă și a compartimentărilor din lemn (plin sau alcatuiri din scânduri pe structură de lemn și materiale de umplutură organice: lut, chirpici, celuloză, cânepă, lână, etc). Pentru proporțiile clădirilor civile se vor avea în vedere rapoartele tradiționale: $L/l=2$ în plan și $H.acoperis/H.pereti=2$, iar pentru clădiri de tip industrial : $H.acoperis/H.pereti=1$.
- **Socul** poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton și amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuili în culori terne, beton aparent.
- **Tâmplăria:** se acceptă tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu sau metalice. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn și/sau aluminiu.
- **Prispa:** În cazul caselor noi, se va păstra ideea prispei și a ritmurilor sale, adaptată cerințelor funcționale sau estetice contemporane. Prispa este o parte a unei case care, pentru a rămâne domeniul arhitecturii tradiționale, trebuie să fie realizată din lemn. Se va acorda mare atenție

tratarii lemnului (împotriva focului, fungilor și a insectelor). Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu excepția tămplăriei), băiuri în nuanțe straine de esențele lemnoase specifice zonei, și a lacurilor lucioase.

- **Amenajări exterioare:** pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatra naturală, de preferință piatra de râu montată cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatră, regulată sau neregulată, montate pe pat de nisip. Aleile carosabile vor fi tratate ca drumuri pietruite, nebordurate. Se interzice acoperirea solului cu suprafețe mari, impermeabile (beton, asfalt). Piatra concasată este recomandată dacă este folosită ponderat.
- **Mobilier exterior:** Mobilierul exterior se recomandă a fi realizat din materiale naturale locale (lemn, piatră, nuiele, lut) astfel încât să se integreze și să dea valoare amenajărilor exterioare.
- Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”
- **Vegetația:** Pentru ornamentarea incintelor se recomandă folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia câprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununița, fag, etc.
- **Iluminarea exterioară:** Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces. Corpurile de iluminat vor ține cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fără ornamente care mimează stilurile istorice.
- **Reclame, firme, inscripții:** Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumină reflectată (NU tip panou reflectorizant).
- Toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- **Anexe gospodărești:** Se va urmări păstrarea anexelor gospodărești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodăriei moderne.
- **În cazul cimitirului evreiesc, obiectiv propus pentru clasare, se vor conserva pietrele/monumentele funerare existente.**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZCP:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat;
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- În situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțuri forate și construcțiile învecinate și 20 de metri între puțuri și fosa septică sau bazinul vidanjabil;
- Orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene tv, ș.a.m.d.). Vor fi montate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZCP:

- Spațiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața parcelei.
- În cazul cimitirului evreiesc, *obiectiv propus pentru clasare*, se va păstra suprafața de spațiu verde existentă.
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă și va fi amenajat cu vegetație. Se va utiliza vegetație specifică locală. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

ZCP:

- Materialele folosite vor fi naturale: lemnul, nuielele, piatră; iar pentru soclu, dacă este cazul, se va folosi zidarie de piatră sau beton. Înălțimea gardurilor va fi cea utilizată în mod tradițional: 1,20 m – 1,50 m, astfel încât privirea trecătorului de pe strada să treacă peste gard. Împrejmuirile care nu sunt la strada pot fi vegetale (garduri vii). Se interzice folosirea materialelor nespecifice zonei: fierul forjat, tabla inox, materialele plastice opace, semitransparente sau transparente și a oricaror elemente colorate tipator, cu forme agresive. Se interzice importul de forme, materiale și culori straine, a gardurilor copiate după modele urbane, cu forme complicate.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- În cazul cimitirului evreiesc, *obiectiv propus pentru clasare*, se va păstra împrejmuirea existentă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZCP: POT maxim = 50%

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

ZCP: CUT maxim = 1,5

L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L1a – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea având un regim de înălțime mic (parter, parter și mansardă), dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, precum și o ilustrare a evoluției localităților.

Tipologia locuințelor existente în Comuna Poienile de sub Munte este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor.

Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită condițiilor geografice.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp) în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În zona de siguranță a construcțiilor și culeșoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de protecție a siturilor arheologice pentru orice lucrări de construire se va obține avizul Direcției pentru Cultură Maramureș. Pe terenurile ce se suprapun cu siturile arheologice se vor respecta prevederile din preambul cu referire la siturile arheologice.

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

Se vor respecta traseele drumurilor propuse, fără a se permite lucrări de intervenții în culoarul rezervat drumurilor propuse sau propuse pentru modernizare.

În zonele care se suprapun cu ariile naturale protejate, pentru lucrări de construire, se va solicita avizul custodelui.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1a:

- Locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente, clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe **per clădire**:
 - o maxim **120,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
 - o maxim **120,00 mp - suprafața construită la sol** a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Se admit următoarele funcțiuni complementare, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în **suprafața de maxim 120,00 mp – suprafața construită la sol per clădire, după cum urmează**:
 - **afere zonei IS**: unități de interes public, spații administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensiuni și agropensiuni), servicii, cabinete individuale;
 - **afere subzonei V1**: spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
 - **afere zonei TE**: echipamente tehnico-edilitare.
 - Alei pietonale, accese, parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a:

- Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească **100 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - o să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea;
 - o depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească **120 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - o să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, farmacii, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească **120 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - o să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

- Se admit activități productive nepoluante și depozitare, care să nu implice mai mult de 5 angajați, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 120 mp suprafața construită la sol și să nu genereze transporturi grele, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor/șoproane/spații amenajate;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală tradițională.
- Antene GSM, activități de producție, industriale, depozitare, service auto.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

L1a:

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :
 - o să aibă suprafața minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **20,0 m**;
 - o adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea.
- În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime și indicatorii urbanistici maximali stabiliți la articolele de mai jos.
- Se interzic parcelările noi de tip urban ; în cazul lucrărilor de parcelare, loturile vor fi de tip rural și vor respecta următoarele caracteristici : raportul între frontul la stradă și adâncime de cel puțin 1/3, maxim 50 m în adâncime va fi zona destinată pentru clădiri, iar partea din spate va fi dedicată activităților agricole sau spațiilor verzi. Se interzice divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1a:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin **1 metru**, conform specificului local.

- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente;
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **50,00 m** de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

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

L1a:

- Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim **0,60 m** față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv **minim 2,00 m** când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc și tipologiile de amplasare a clădirilor în cadrul parcelei.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5,00 metri**.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEĂȘI PARCELĂ

L1a:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 39, alin. (4), (5);
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 4 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
- În cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu dimensiunea de :
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 4 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (minim 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.
- Pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1a:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a:

- Regim de înălțime maxim admis: **S+P+M**
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: **5 m**
- Înălțimea maximă admisă la coamă : **10 m**
- Pe terenurile **fără diferențe semnificative de nivel (pantă redusă sau inexistentă)**, se permite realizarea unui demisol exclusiv pentru spații tehnice, depozitare sau adăposturi de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească **1,80 m**, sau conform reglementărilor în vigoare aplicabile acestor tipuri de spații. Acest tip de demisol **nu se consideră etaj** și nu se include în regimul de înălțime al construcției.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a:

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbrina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Maramureșului" din care face parte comuna Poienile de sub Munte (lemnul, acoperișul, prispa, poarta – vezi preambul – Articolul 25 alin. (4), (5) și vor respecta următoarele:

Pentru construcțiile cu valoare tradițională, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul – Articolul 25, alin. (6), (7) – specificul local, reguli generale în zonele de protecție pentru clădiri tradiționale.

Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- **Acoperișul** va fi de tip șarpantă în 4 ape.
- **Învelitori:** lemn, țiglă ceramică culoare natur, fără pigmenți. Sunt admise învelitori din tabla plană dublu faltuită, cu condiția să fie mate (să nu stralucească) și culoarea să fie în nuanțe

de gri. Se accepta folosirea jgheaburilor și burlanelor metalice, culoare gri. Nu se admite tratarea lucioasă, stralucitoare, a tablei. Se admite amplasarea de instalații pe învelitori într-o manieră cât mai compactă.

- **Pereții:** Sunt acceptate soluțiile constructive contemporane cu condiția ca finisajul exterior să se încadreze într-una din următoarele propuneri: plăci cu lemn, tencuii cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori. Grosimile peretilor vor fi stabilite astfel încât să nu fie necesară termoizolarea la exterior. Se recomandă utilizarea zidărilor din cărămidă și a compartimentărilor din lemn (plin sau alcatuiri din scânduri pe structură de lemn și materiale de umplutură organice: lut, chirpici, celuloză, cânepă, lână, etc). Pentru proporțiile clădirilor civile se vor avea în vedere rapoartele tradiționale: $L/l=2$ în plan și $H.acoperis/H.pereti=2$, iar pentru clădiri de tip industrial : $H.acoperis/H.pereti=1$.
- **Socul** poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton și amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuieli în culori terne, beton aparent.
- **Tâmplăria:** se acceptă tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu sau metalice. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn și/sau aluminiu.
- **Prispa:** În cazul caselor noi, se va păstra ideea prispei și a ritmurilor sale, adaptată cerințelor funcționale sau estetice contemporane. Prispa este o parte a unei case care, pentru a rămâne domeniul arhitecturii tradiționale, trebuie să fie realizată din lemn. Se va acorda mare atenție tratării lemnului (împotriva focului, fungilor și a insectelor). Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu excepția tâmplăriei), bășuri în nuanțe straine de esențele lemnoase specifice zonei, și a lacurilor lucioase.
- **Amenajări exterioare:** pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatră naturală, de preferință piatră de râu montată cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatră, regulată sau neregulată, montate pe pat de nisip. Aleile carosabile vor fi tratate ca drumuri pietruite, nebordurate. Se interzice acoperirea solului cu suprafețe mari, impermeabile (beton, asfalt). Piatra concasată este recomandată dacă este folosită ponderat.
- **Mobilier exterior:** Mobilierul exterior se recomandă a fi realizat din materiale naturale locale (lemn, piatră, nuiele, lut) astfel încât să se integreze și să dea valoare amenajărilor exterioare.
- Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza plăci cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”.
- **Vegetația:** Pentru ornamentarea incintelor se recomandă folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia căprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununița, fag, etc.
- **Iluminarea exterioară:** Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces. Corpurile de iluminat vor ține cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fără ornamente care mimează stilurile istorice.
- **Reclame, firme, inscripții:** Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumină reflectată (NU tip panou reflectorizant).

- Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- **Anexe gospodărești:** Se va urmări păstrarea anexelor gospodărești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodăriei moderne.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;
- Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS;
- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1a:

- Spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 40% din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1a:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim **1,50 m** înălțime (cu excepția porților) și se vor realiza din lemn sau nuiele.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1a: POT maxim = 30%

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

L1a: CUT maxim = 0,6



L1a-1 – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone constituite amplasate în ZIR I.1.A

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, dezvoltate pe vatra comunei Poienile de sub Munte. Subzona prezintă nucleul de dezvoltare, fiind corelat cu Zona Istorică de Referință - **Z.I.R. I.A Structura localității în anul 1787** – (identificată prin studiu istoric). Definirea acestei subzone funcționale s-a bazat pe analiza istorică de evoluție urbanistică și de evoluție din comuna a tramei stradale, a fondului construit păstrat și a obiectivelor cu valoare arhitecturală și istorică care necesită un regim special de protecție.

Subzona **L1a-1** cuprinde un țesut rural preponderent constituit urbanistic, eventual cu zone reduse ca suprafață rămase neconstituite urbanistic, unde este funcțiunea este preponderent rezidențială tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție sau două cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren cultivat agricol. De regulă, parcela are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă spre stradă și latura opusă plantată cu arbori fructiferi.

Tipologia locuințelor existente în comuna Poienile de sub Munte este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor. În localitatea Poienile de sub Munte, fondul construit majoritar este alcătuit din case tip din perioada comunistă. Clădiri cu arhitectură tradițională specifică Maramureșului Istoric se mai păstrează într-un număr foarte mic. Mai corect spus, se mai păstrează câteva clădiri cu elemente de arhitectură tradițională specifică Maramureșului Istoric, precum acoperiș cu învelitoare din șindrilă, prispă din lemn cu decorațiuni traforate, tâmplării de lemn specifice zonei, porți maramureșene, anexe gospodărești. Clădirile noi, construite după anul 1990 sunt în general clădiri cu arhitectură modernă.

Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită condițiilor geografice.

Se va respecta ocuparea tradițională a parcelei în conformarea cu fațada scurtă spre stradă, retrasă de la drum prin alinierea la casele tradiționale existente în șir.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp) în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, chiar dacă acestea nu sunt clasate ca monumente, se vor autoriza numai cu avizul Direcției pentru Cultură Maramureș.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1a-1:

- Locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente, clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe **per clădire**:
 - o maxim **100,00 mp** - **suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
 - o maxim **100,00 mp** - **suprafața construită la sol** a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Clădiri de interes public, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar, turism (pensiuni și agropensiuni) - de capacitate redusă, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în **suprafața construită la sol de 100,00 mp**;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente tehnico-edilitare (cu excepția antenelor GSM), spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a-1:

- Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească **50 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - o să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea;
 - o depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele) vor fi

amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz;

- se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS;
- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport (maxim 5 autovehicule mici pe zi), iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor.
- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor numai în cazul respectării POT-ului și CUT-ului prevăzute la secțiunea III, articolele 15 și 16;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Funcțiuni de educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **100 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, farmacii, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **100 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Piețe agroalimentare, cu condiția amplasării la minim 40 de metri față de clădirile de locuințe.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a-1:

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Depozitare en-gros;
- Platforme de precollectare a deșeurilor;
- Unități comerciale de tip supermarket;
- Service auto, spălătorii auto, antene GSM;
- Activități poluante;
- Demolarea clădirilor și porților cu arhitectură tradițională;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

L1a-1:

- În cazul parcelărilor noi, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - o să aibă suprafața minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **20,0 m**;
 - o adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
- În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime și indicatorii urbanistici maximali stabiliți la articolele de mai jos.
- **Se interzic operațiunile de dezmembrare și comasare a parcelelor existente, cu excepția comasărilor efectuate în scopul realizării unei parcele construibile, respectiv atingerii suprafeței minime reglementate de 1000 mp pentru edificarea construcțiilor, conform prezentului Regulament.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

L1a-1:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin **1 metru**, conform specificului local.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente;
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **50,00 m** de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

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

L1a-1:

- **Se admit doar clădiri dispuse izolat.**

- Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim **0,60 m** față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim **2,00 m** când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5,0 metri**.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții*.

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

L1a-1:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc și tipologiile de amplasare a clădirilor în cadrul parcelei.

Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a-1:

- 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.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 39, alin. (4), (5);
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 4 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- În cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu dimensiunea de:

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3.5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (minim 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.
- Pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1a-1:

- Staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a-1:

- **Regim de înălțime maxim admis: S+P+M**
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: **5 m**
- Înălțimea maximă admisă la coamă : **10 m**
- Pe terenurile **fără diferențe semnificative de nivel (pantă redusă sau inexistentă)**, se permite realizarea unui demisol exclusiv pentru spații tehnice, depozitare sau adăposturi de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească **1,80 m**, sau conform reglementărilor în vigoare aplicabile acestor tipuri de spații. Acest tip de demisol **nu se consideră etaj** și nu se include în regimul de înălțime al construcției.

- Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a-1:

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

Documentațiile întocmite pentru obținerea Autorizației de Construire vor fi însoțite Studiul de amplasare și încadrare în imaginea așezării.

În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Maramureșului" din care face parte comuna Poienile de sub Munte (lemnul, acoperișul, prispa, poarta – vezi preambul – *Articolul 25 alin. (4), (5)* și vor respecta următoarele:

Pentru construcțiile cu valoare tradițională, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul – *Articolul 24, alin. (6), (7)* – specificul local, reguli generale în zonele de protecție pentru clădiri tradiționale.

Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Noile construcții de locuințe vor avea gabarit mic (ACD max. 200 mp). Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes). Volumele construite vor fi simple de forma prisma patrulateră regulată. Se interzic formele atipice, curbe, unghiuri ascuțite, atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade.
- **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor: pereți din bârne, elemente structurale și decorative ale prispei, elemente structurale ale planșeului și ale sarpantei, tâmplarie, material pentru învelitoare. Nu se admit culori stridente, saturate. Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, polycarbonat, etc. Se admit termoizolații doar la clădirile care nu sunt identificate cu valoare arhitecturală, tradițională sau specific zonei și la construcțiile noi.
- **Raportul plin/gol** – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Pereții:** Sunt acceptate soluțiile constructive contemporane cu condiția ca finisajul exterior să se încadreze într-una din următoarele propuneri: placări cu lemn, tencuii cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; *Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori.* Grosimile peretilor vor fi stabilite astfel încât să nu fie necesară termoizolarea la exterior. Se

recomanda utilizarea zidariilor din caramida și a compartimentarilor din lemn (plin sau alcatuiri din scânduri pe structura de lemn și materiale de umplutura organice: lut, chirpici, celuloza, cânepa, lâna, etc). Pentru proportiile cladirilor civile se vor avea în vedere rapoartele traditionale: $L/l=2$ în plan si $H.acoperis/H.pereti=2$, iar pentru cladiri de tip industrial : $H.acoperis/H.pereti=1$.

- **Socul** poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton si amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuieli în culori terne, beton aparent.
- **Tâmplăria** Se admit tâmplării din lemn, PVC, aluminiu. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn și/sau aluminiu.
- **Elementele ale construcției: prispa poate fi simpla (așezată pe 1 , 2 sau 3 laturi ale casei), sau poate avea sopru (foișor); va fi construită în întregime din lemn.** Scările exterioare, stâlpii, parapetii, balustradele, etc vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei. Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu exceptia tâmplariei), baițuri în nuanțe straine de esențele lemnoase specifice zonei, si a lacurilor lucioase.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă în patru ape.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn (sita, sindrila, dranita), materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fâltuită culoare gri și alte materiale cu conditia sa fie mate (sa nu straluceasca), iar culoarea sa fie în nuante de gri sau caramiziu/maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.
- **Amenajări exterioare:** pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatra naturala, de preferință piatra de râu montata cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatra, regulata sau neregulata, montate pe pat de nisip. Aleile carosabile vor fi tratate ca drumuri pietruite, nebordurate. Se interzice acoperirea solului cu suprafețe mari, impermeabile (beton, asfalt). Piatra concasata este recomandata daca este folosita ponderat.
- **Mobilier exterior:** Mobilierul exterior se recomanda a fi realizat din materiale naturale locale (lemn, piatra, nuiele, lut) astfel încât sa se integreze și sa dea valoare amenajarilor exterioare.
- Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza placari cu piatra sparta sau cu elemente de lemn care sa dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”
- **Vegetația:** Pentru ornamentarea incintelor se recomanda folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia căprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununița, fag, etc.
- **Iluminarea exterioară:** Se va evita poluarea luminoasa și folosirea luminii artificiale în exces. Corpurile de iluminat vor ține cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fara ornamente care mimeaza stilurile istorice.

- Toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobila în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a-1:

- Toate cladirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejurimi sau înzidite (în construcție).
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârâuri.
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare.
- Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS.
- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1a-1:

- Spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50% din suprafața parcelei (a ogrăzii, fără grădina de produse agricole), în special spre căile de circulație;
- Se va utiliza vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI :

L1a-1:

- Împrejmuirile spre strada vor fi de maxim **1,50** m înaltime (cu exceptia portilor) și se vor realiza din lemn sau nuiele.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1a-1:: POT maxim = 30%

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

L1a-1:: CUT maxim = 0,6.



L1b – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu densitate mică, din zone constituite

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona este caracterizată de funcțiunea rezidențială rurală cu densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) și funcțiuni complementare, în curs de dezvoltare sau constituită în perioade recente, parțial încă cu caracter agricol, cu parcellar regulat și cu regim de construire preponderent izolat, cu regim de înălțime mic.

Subzona cuprinde un țesut rural preponderent neconstituit urbanistic. O zonă destinată locuirii neconstituită urbanistic reprezintă o zonă în care parcelele au dimesiuni care nu sunt adaptate scării tipice locuirii rurale, au forme neregulate, zona nu este suficient de dens construită astfel încât să fie evidentă o tipologie locală de amplasare a construcției pe parcelă.

Subzona cuprinde și dotările necesare, complementare locuirii, precum activități productive de mici dimensiuni, mici întreprinzători, comerț, servicii, turism și altele asemănătoare.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum ($ADC > 250$ mp) în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În zona de siguranță a construcțiilor și culelor de infrastructură tehnică (linii electrice) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de protecție a siturilor arheologice pentru orice lucrări de construire se va obține avizul Direcției pentru Cultură Maramureș. Pe terenurile ce se suprapun cu siturile arheologice se vor respecta prevederile din preambul cu referire la siturile arheologice.

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

Se vor respecta traseele drumurilor propuse, fără a se permite lucrări de intervenții în culoarul rezervat drumurilor propuse sau propuse pentru modernizare.

În zonele care se suprapun cu ariile naturale protejate, pentru lucrări de construire, se va solicita avizul custodelui.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1b:

- Locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente, clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe **per clădire**:
 - o maxim **120,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
 - o maxim **120,00 mp - suprafața construită la sol** a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Se admit următoarele funcțiuni complementare, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în **suprafața de maxim 120,00 mp – suprafața construită la sol per clădire**, după cum urmează:
 - **afere zonei IS**: unități de interes public, spații administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensiuni și agropensiuni), servicii, cabinete individuale;
 - **afere subzonei V1**: spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
 - **afere zonei TE**: echipamente tehnico-edilitare.
 - Alei pietonale, accese, parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1b:

- Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească **100 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - o să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea;
 - o depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească **120 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - o să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, farmacii, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească **120 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - o să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

- Se admit activități productive nepoluante și depozitare, care să nu implice mai mult de 5 angajați, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 120 mp suprafața construită la sol și să nu genereze transporturi grele iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor/șoproane/spații amenajate;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1b:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- Antene GSM, activități de producție, industriale, depozitare, service auto.
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală tradițională.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

L1b:

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :
 - o să aibă suprafața minimă de **1500 mp** și un front la stradă de minim **20,0 m**;
 - o adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
- În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime și indicatorii urbanistici maximali stabiliți la articolele de mai jos.
- Se interzic parcelările noi de tip urban ; în cazul lucrărilor de parcelare, loturile vor fi de tip rural și vor respecta următoarele caracteristici : raportul între frontul la stradă și adâncime de cel puțin 1/3, maxim 50 m în adâncime va fi zona destinată pentru clădiri, iar partea din spate va fi dedicată activităților agricole sau spațiilor verzi. Se interzice divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1b:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin **1 metru**, conform specificului local.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente;
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Pentru dezvoltarea capacității străzilor locale se vor respecta retragerile între axul străzilor și garduri/construcții de minim 4,75 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu două benzi de circulație, respectiv de minim 3 m pentru străzile unde este prevăzut profilul cu o singură bandă de circulație.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **100,00 m** de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind modalitățile de implementare a noilor construcții.*

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

L1b:

- Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim **0,60 m** față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim **2,00 m** când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5,0 metri**.

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

L1b:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3 metri**, cu condiția respectării normelor de

securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

- Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare. Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim **5,00 m** între ele. Prin excepție, construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U, pot fi alipite. Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1b:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 39, alin. (4), (5);
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 4 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
- În cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu dimensiunea de :
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 4 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (minim 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.
- Pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la

proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1b:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1b:

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P+M**
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: **5 m**
- Înălțimea maximă admisă la coamă : **10 m**
- Se permite realizarea nivelului de **demisol** ca **nivel locuibil**, cu condiția ca diferența de nivel natural al terenului să justifice accesul pietonal direct către demisol și să permită iluminarea și ventilarea naturală a acestuia. În această situație, demisolul se consideră **etaj integral** și se include în regimul de înălțime.
- Pe terenurile **fără diferențe semnificative de nivel (pantă redusă sau inexistentă)**, se permite realizarea unui demisol exclusiv pentru spații tehnice, depozitare sau adăposturi de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească **1,80 m**, sau conform reglementărilor în vigoare aplicabile acestor tipuri de spații. Acest tip de demisol **nu se consideră etaj** și nu se include în regimul de înălțime al construcției.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1b:

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.

Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Maramureșului" din care face parte comuna Poienile de sub Munte (lemnul, acoperișul, prispa, poarta – vezi preambul – *Articolul 25 alin. (4), (5)* și vor respecta următoarele:

Pentru construcțiile cu valoare tradițională, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul – *Articolul 25, alin. (6), (7)* – specificul local, reguli generale în zonele de protecție pentru clădiri tradiționale.

Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- **Acoperișul** va fi de tip șarpantă în 4 ape.
- **Învelitori:** lemn, țiglă ceramică culoare natur, fără pigmenți. Sunt admise învelitori din tabla plana dublu faltuita, cu condiția să fie mate (să nu stralucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri. Se acceptă folosirea jgheburilor și burlanelor metalice, culoare gri. Nu se admite tratarea lucioasă, stralucitoare, a tablei. Se admite amplasarea de instalații pe învelitori într-o manieră cât mai compactă.
- **Pereții:** Sunt acceptate soluțiile constructive contemporane cu condiția ca finisajul exterior să se încadreze într-una din următoarele propuneri: placări cu lemn, tencuieli cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori. Grosimile peretilor vor fi stabilite astfel încât să nu fie necesară termoizolarea la exterior. Se recomandă utilizarea zidăriilor din caramida și a compartimentarilor din lemn (plin sau alcatuiri din scânduri pe structura de lemn și materiale de umplutura organice: lut, chirpici, celuloza, cânepa, lână, etc). Pentru proporțiile clădirilor civile se vor avea în vedere rapoartele tradiționale: $L/l=2$ în plan și $H.acoperis/H.pereti=2$, iar pentru clădiri de tip industrial : $H.acoperis/H.pereti=1$.
- **Socul** poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton și amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuieli în culori terne, beton aparent.
- **Tâmplăria:** se acceptă tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu sau metalice. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn și/sau aluminiu.
- **Prispa:** În cazul caselor noi, se va păstra ideea prispei și a ritmurilor sale, adaptată cerințelor funcționale sau estetice contemporane. Prispa este o parte a unei case care, pentru a rămâne domeniul arhitecturii tradiționale, trebuie să fie realizată din lemn. Se va acorda mare atenție tratării lemnului (împotriva focului, fungilor și a insectelor). Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu excepția tâmplăriei), bășuri în nuanțe straine de esențele lemnoase specifice zonei, și a lacurilor lucioase.
- **Amenajări exterioare:** pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatra naturală, de preferință

piatra de râu montata cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatra, regulata sau neregulata, montate pe pat de nisip. Aleile carosabile vor fi tratate ca drumuri pietruite, neborderate. Se interzice acoperirea solului cu suprafete mari, impermeabile (beton, asfalt). Piatra concasata este recomandata daca este folosita ponderat.

- **Mobilier exterior:** Mobilierul exterior se recomanda a fi realizat din materiale naturale locale (lemn, piatra, nuiele, lut) astfel încât sa se integreze și sa dea valoare amenajarilor exterioare.
- Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza placari cu piatra sparta sau cu elemente de lemn care sa dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”
- **Vegetația:** Pentru ornamentarea incintelor se recomanda folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia căprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununița, fag, etc.
- **Iluminarea exterioară:** Se va evita poluarea luminoasa și folosirea luminii artificiale în exces. Corpurile de iluminat vor ține cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fara ornamente care mimeaza stilurile istorice.
- **Reclame, firme, inscripții:** Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumina reflectata (NU tip panou reflectorizant).
- Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobila în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisa dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- **Anexe gospodărești:** Se va urmări pastrarea anexelor gospodărești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodăriei moderne.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1b:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;
- Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS;

- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1b:

- Spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30% din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1b:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim **1,50 m** înălțime (cu excepția porților) și se vor realiza din lemn sau nuiele.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1b: POT maxim = 30%

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

L1b: CUT maxim = 0,9

L1c – Locuințe individuale și funcțiuni complementare, izolate, cu sau fără cai de acces, din zone constituite - cătune

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona este caracterizată de funcțiunea rezidențială rurală grupată în așezări de tip cătun, amplasate dispersat în teritoriu, izolat, care prezintă dificultăți din punct de vedere al accesibilității, fiind situate la altitudini mai ridicate față de vatra satului.

Subzone cuprinde un țesut rural constituit urbanistic, unde funcțiunea este preponderent rezidențială tipic rurală, organizată la nivel de gospodărie formată dintr-o construcție sau două cu funcțiunea de locuire, anexele aferente și teren cultivat agricol.

”Cătunul reprezintă o formă intermediară între gospodăriile solitare și sat. cunoscut sub denumirea de ”hameau” (în franceză) sau ”weiler” (în germane), cătunul este definit în literatură de specialitate ca ”grup de gospodării rurale de mărime demografică redusă, cu caracter permanent, care reprezintă o parte component a unui sat, având în majoritatea cazurilor o denumire păstrată din trecutul îndepărtat”³

În componența localității Poienile de sub Munte există 17 cătune. Unele dintre ele pot constitui adevărate sate, ca întindere și număr de locuitori: *Luhei, Cvasnița, Ivancicov, Potocina, Zafantul, Misica, Obcina, Zacvasnița, Hleșnecea, Putuc-Pulschei, Uloha, Resișnei, Zarica, Așita, Pentaia, Solotianei, Cornașea, Bardi și Nejnei Crai*. Acestea sunt amplasate într-un cadru natural spectaculos, conturând astfel peisajul cultural. Totuși, acestea sunt amplasate răsfirat, în trupuri izolate, greu accesibile, drumurile fiind impracticabile (în special în sezonul iernii).

Subzona este corelată cu Zonele Istorice de Referință –**ZIR I.B.1, ZIR I.C.1, ZIR I.D.1 (Cătune)** (identificate prin studiul istoric). Definirea acestei subzone funcționale s-a bazat pe analiza istorică de evoluție urbanistică și de evoluție din comuna a tramei stradale, a fondului construit păstrat. Aceste așezări de tip cătun reprezintă azi zone culturale valoroase care necesită un regim de protecție, fiind dezvoltate chiar din prima etapă de dezvoltare a localității.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor*.

Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp) în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Tipologia locuințelor existente în Comuna Poienile de sub Munte este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor.

Gospodăria este structurată de regulă pe o parcelă cu planimetrie dreptunghiulară alungită, cu latura scurtă la stradă. Dimensiunile sunt de 12-18 metri la stradă și o a doua lungime, cu o variabilitate mai mare datorită condițiilor geografice.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

³ Erdeli G., Căndea Melinda, Braghină Cr., Costache S., Zamfir Daniela, 1999, pag.68

În zona de protecție a siturilor arheologice pentru orice lucrări de construire se va obține avizul Direcției pentru Cultură Maramureș. Pe terenurile ce se suprapun cu siturile arheologice se vor respecta prevederile din preambul cu referire la siturile arheologice.

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

Se vor respecta traseele drumurilor propuse, fără a se permite lucrări de intervenții în culoarul rezervat drumurilor propuse sau propuse pentru modernizare.

În zonele care se suprapun cu ariile naturale protejate, pentru lucrări de construire, se va solicita avizul custodelui.

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, chiar dacă acestea nu sunt clasate ca monumente, se vor autoriza numai cu avizul Direcției pentru Cultură Maramureș.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1c:

- Locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente, clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe **per clădire**:
 - o maxim **100,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
 - o maxim **100,00 mp - suprafața construită la sol** a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Clădiri de interes public, dotări, servicii, de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, servicii, cabinete individuale, activități economice de tip terțiar, turism (pensiuni și agropensiuni) - de capacitate redusă, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în **suprafața construită la sol de 120,00 mp**;
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente pentru dotări tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și alte amenajări destinate spațiului public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1c:

- Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească **50 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - o să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea;
 - o depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere și altele) vor fi amplasate cu condiția respectării normelor în vigoare privind sănătatea populației, normele sanitar-veterinare și de siguranța alimentelor și normele privind protecția mediului, după caz;
 - o se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile cu funcțiunea de instituții și administrație;
- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport (maxim 5 autovehicule mici pe zi), iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor.
- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor numai în cazul respectării POT-ului și CUT-ului prevăzute la secțiunea III, articolele 15 și 16;
- Mansardarea clădirilor existente se va realiza cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească cu mai mult de 60% aria nivelului curent;
- Piețe agroalimentare, cu condiția amplasării la minim 40 de metri față de clădirile de locuințe.
- Funcțiuni productive nepoluante și depozitare, care să nu implice mai mult de 5 angajați, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100 mp suprafața construită la sol și să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1c:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Depozitare en-gros;
- Platforme de precollectare a deșeurilor;
- Unități comerciale de tip supermarket;
- Service auto, spălătorii auto, antene GSM;
- Activități poluante;
- Demolarea clădirilor și porților cu arhitectură tradițională;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

L1c:

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :
 - o să aibă suprafața minimă de **2000 mp** și un front la stradă de minim **20,0 m**;
 - o adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;
- În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime și indicatorii urbanistici maximali stabiliți la articolele de mai jos.
- Se interzic parcelările noi de tip urban ; în cazul lucrărilor de parcelare, loturile vor fi de tip rural și vor respecta următoarele caracteristici : raportul între frontul la stradă și adâncime de cel puțin 1/3, maxim 50 m în adâncime va fi zona destinată pentru clădiri, iar partea din spate va fi dedicată activităților agricole sau spațiilor verzi. Se interzice divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1c:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente;
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- Se vor respecta, acolo unde este posibil, prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind modalitățile de implementare a noilor construcții.*

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

L1c:

- Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim **0,60 m** față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim **2,00 m** când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5,0 metri**.
- Se vor respecta, acolo unde este posibil, prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind modalitățile de implementare a noilor construcții*.

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

L1c:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.
- Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcții având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației și sanitar-veterinare. Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minim **5,00 m între** ele. Prin excepție, construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite. Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însoțire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.
- Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.
- Se vor respecta, acolo unde este posibil, prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind modalitățile de implementare a noilor construcții*.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1c:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în *"Utilizări admise"* și *"Utilizări admise cu condiționări"*, respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 39, alin. (4), (5);
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1c:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1c:

- Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P**
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: **4 m**
- Înălțimea maximă admisă la coamă : **8 m**
- Se permite realizarea nivelului de **demisol** ca **nivel locuibil**, cu condiția ca diferența de nivel natural al terenului să justifice accesul pietonal direct către demisol și să permită iluminarea și ventilarea naturală a acestuia. În această situație, demisolul se consideră **etaj integral** și se include în regimul de înălțime.
- Pe terenurile **fără diferențe semnificative de nivel (pantă redusă sau inexistentă)**, se permite realizarea unui demisol exclusiv pentru spații tehnice, depozitare sau adăposturi de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească **1,80 m**, sau conform reglementărilor în vigoare aplicabile acestor tipuri de spații. Acest tip de demisol **nu se consideră etaj** și nu se include în regimul de înălțime al construcției.
- *Se permite amenajarea podului ca spațiu locuibil.*
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1c:

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

Documentațiile întocmite pentru obținerea Autorizației de Construire vor fi însoțite Studiul de amplasare și încadrare în imaginea așezării.

În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Maramureșului" din care face parte comuna Poienile de sub Munte (lemnul, acoperișul, prispa, poarta – vezi preambul – *Articolul 25 alin. (4), (5)* și vor respecta următoarele:

Pentru construcțiile cu valoare tradițională, intervențiile se vor face respectând prevederile din preambul – *Articolul 24, alin. (6), (7)* – specificul local, reguli generale în zonele de protecție pentru clădiri tradiționale.

Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- **Acoperișul** va fi de tip șarpantă în 4 ape.
- **Învelitori:** lemn, țiglă ceramică culoare natur, fără pigmenți. Sunt admise învelitori din tablă plană dublu faltuită, cu condiția să fie mate (să nu stralucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri. Se accepta folosirea jgheburilor și burlanelor metalice, culoare gri. Nu se admite tratarea lucioasă, stralucitoare, a tablei. Se admite amplasarea de instalații pe învelitori într-o manieră cât mai compactă.

- **Pereții:** Sunt acceptate soluțiile constructive contemporane cu condiția ca finisajul exterior să se încadreze într-una din următoarele propuneri: plăci cu lemn, tencuieli cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori. Grosimile peretilor vor fi stabilite astfel încât să nu fie necesară termoizolarea la exterior. Se recomandă utilizarea zidărilor din cărămidă și a compartimentărilor din lemn (plin sau alcatuiri din scânduri pe structură de lemn și materiale de umplutură organice: lut, chirpici, celuloză, cânepă, lână, etc). Pentru proporțiile clădirilor civile se vor avea în vedere rapoartele tradiționale: $L/l=2$ în plan și $H.acoperis/H.pereti=2$, iar pentru clădiri de tip industrial : $H.acoperis/H.pereti=1$.
- **Socul** poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton și amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuieli în culori terne, beton aparent.
- **Tâmplăria:** se acceptă tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu sau metalice. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn și/sau aluminiu.
- **Prispa:** În cazul caselor noi, se va păstra ideea prispei și a ritmurilor sale, adaptată cerințelor funcționale sau estetice contemporane. Prispa este o parte a unei case care, pentru a rămâne domeniul arhitecturii tradiționale, trebuie să fie realizată din lemn. Se va acorda mare atenție tratării lemnului (împotriva focului, fungilor și a insectelor). Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu excepția tâmplăriei), băiuri în nuanțe straine de esențele lemnoase specifice zonei, și a lacurilor lucioase.
- **Amenajări exterioare:** pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatră naturală, de preferință piatră de râu montată cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatră, regulată sau neregulată, montate pe pat de nisip. Aleile carosabile vor fi tratate ca drumuri pietruite, nebordurate. Se interzice acoperirea solului cu suprafețe mari, impermeabile (beton, asfalt). Piatra concasată este recomandată dacă este folosită ponderat.
- **Mobilier exterior:** Mobilierul exterior se recomandă să fie realizat din materiale naturale locale (lemn, piatră, nuiele, lut) astfel încât să se integreze și să dea valoare amenajărilor exterioare.
- Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza plăci cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”
- **Vegetația:** Pentru ornamentarea incintelor se recomandă folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia căprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununița, fag, etc.
- **Iluminarea exterioară:** Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces. Corpurile de iluminat vor ține cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fără ornamente care mimează stilurile istorice.

- **Reclame, firme, inscripții:** Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumina reflectata (NU tip panou reflectorizant).
- Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- **Anexe gospodărești:** Se va urmări păstrarea anexelor gospodărești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodăriei moderne.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1c:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;
- Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona aferentă instituțiilor publice;
- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1c:

- Spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50% din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și

formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).

- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1c:

- Împrejmuirile spre strada vor fi de maxim **1,50 m** înaltime (cu exceptia portilor) și se vor realiza din lemn sau nuiele.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1c: POT maxim = 15%

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

L1c: CUT maxim = 0,3



L2 - Locuințe colective existente

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona **L2** reprezintă zonă de locuințe colective existente, constituită în perioada comunistă și dotările aferente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2

- Locuințe colective;
- Funcțiuni de interes public, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar în clădiri existente (spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe);
- Amenajări și lucrări tehnico-edilitare aferente funcțiunii de locuire colectivă și funcțiunilor complementare precum: locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă, spații verzi publice, scuaruri, echipamente tehnico-edilitare, spații de colectare a deșeurilor menajere, amenajări și construcții pentru circulații pietonale și carosabile, modernizarea și reabilitarea drumurilor, parcaje publice la sol și în clădiri specializate și alte amenajări destinate spațiului public.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2

- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial).
- Schimbarea funcțiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj) din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate.
- Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1000 mp, cu următoarele condiții:
 - o atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
 - o să nu afecteze în niciun fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.
- Prin excepție, în apartamentele cu destinație locuință sunt admise activități de tip servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți, fara ca acest lucru sa implice o conversie functionala a apartamentelor, cu următoarele condiții:
 - o să se desfășoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - o suprafața utilă ocupată de aceasta să nu depășească 30 mp;

- să implice maxim 3 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- Orice construcție se va realiza cu condiția ca aceasta să nu se realizeze în detrimentul spațiilor verzi publice.
- Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete). Închiderea balcoanelor se va realiza numai cu tâmplărie, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai dacă la nivelele superioare există balcoane, fără a depăși geometria acestora.
- Lucrările de extindere pe verticală se vor realiza doar cu respectarea legislației și normelor tehnice în vigoare.
- Realizarea de noi accese în clădire se va face doar pentru facilitarea accesului persoanelor cu dizabilități.
- Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în locuri special amenajate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2

- Orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en-gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en-gros.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

L2

- Se va menține parcellarul existent. Inserția unei clădiri noi se va face doar dacă nu se afectează spațiile verzi și respectând:
 - o Suprafața de teren necesară construirii unui bloc se va calcula astfel încât să fie asigurată o suprafață de teren liber (spații verzi+loc de joacă+parcari, fără suprafața construită a clădirii) aferentă unui apartament de minim **40mp**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2

- În zona constituită, clădirile vor fi dispuse fie la aliniament fie retrase la o distanță de minim **5,00 m**, în funcție de conformarea zonei.
- În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

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

L2

- Clădirile vor fi dispuse față de limitele laterale și posterioare la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

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

L2

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 39, alin. (4), (5);
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșe.
- Pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;
- Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maxim 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită. În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minim 5 m.
- În zonele constituite, se vor desființa garajele individuale și se vor amenaja parcuri colective;
- Se va asigura minim 1 loc de parcare/apartament;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

L2

Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+2+M

Înălțimea maximă admisă la cornișă: **15m**;

Înălțimea maximă admisă la coamă : **18m**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2

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.

Clădiri noi:

- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

- Acoperișurile vor fi fie tip șarpantă, în patru ape sau în două ape cu pante mici, fie tip terasă. Pentru învelitori, se vor folosi doar țiglă ceramică culoare cărămiziu sau tablă culoare gri.
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Intervenții asupra clădirilor existente:
- Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închidere balcoane, construire balcoane) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori (discrete). Închiderea balcoanelor se va realiza numai cu suprafețe vitrate, iar realizarea balcoanelor la parter se va realiza numai dacă la nivelele superioare exista balcoane, fără a depăși geometria acestora; se interzice extinderea pe orizontală la parterul blocurilor.
- La finisarea fațadelor și a învelitorii se interzice folosirea culorilor stridente. Se vor folosi culori conform paletarului de culori anexat.
- Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
- Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maxim 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minim 15 m.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2

- Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Lc

- Se vor împrejmuji doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc. În acest caz, la limita proprietății se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de **2,20 m**. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2

POT maxim admis = 40% - *(se păstrează procentul de ocupare existent)*

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

L2

CUT maxim admis = 1,2 - *(se păstrează coeficientul de utilizare existent)*



IS- INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona IS de instituții publice și servicii cuprinde următoarele subzone:

IS – Instituții și dotări de interes public

Subunitatea urbanistică este alcătuită din imobilele cu destinația de instituții publice și servicii de interes public (administrative, socio-culturale, de învățământ, de sănătate, de cult, etc), dispersate în teritoriul intravilanului Comunei Poienile de sub Munte, în afara zonei centrale și a zonelor de protecție a monumentelor istorice. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

S – Servicii

Subunitatea urbanistică este reprezentată de terenurile ocupate de construcții cu destinația de servicii, comerț, reprezentanțe, structuri de primire turistică, unități financiare, ateliere de întreținere, reparații, stații de carburanți, birouri pentru servicii profesionale, etc, aflate în proprietatea privată a unor agenți economici, inclusiv terenurile noi rezervate pentru acest tip de funcțiuni.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

IS :

- Construcții administrative
- Construcții de învățământ: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, cercetare
- Construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici
- Construcții de cultură: case de cultură, cămine culturale, săli de reuniune, centre educaționale, centre multifuncționale, etc
- Construcții de sănătate
- Construcții sociale, centre de zi, centre multifuncționale, etc
- Construcții pentru sport
- Alte clădiri publice sau cu funcțiuni de interes public.
- Funcțiuni conexe celor de mai sus.

S :

- Construcții cu destinația de servicii, comerț, logistică, reprezentanțe, structuri de primire turistică, unități financiare, ateliere de întreținere, reparații, apălătorii auto, stații de carburanți, birouri pentru servicii profesionale, etc
- Servicii: funcțiuni administrative, financiar-bancare, construcții de sănătate: dispensar, stomatologie, farmacie, funcțiuni de turism, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe, alte servicii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS :

- Se admit activități de comerț și locuire care să deservească activitatea principală (de exemplu magazine în școli, spitale, etc, cazare pentru elevi, cazare în mănăstiri, locuințe de serviciu, etc)

S :

- Se admit mici activități de producție sau depozitare cu condiția ca activitățile să nu fie poluante, să nu creeze disconfort vecinilor și să își desfășoare activitatea în exclusivitate în interiorul clădirii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE :

IS+S:

- Orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

IS+S:

- Pentru parcele noi, suprafața minimă va fi de **500 mp** și front la stradă de minim **15 m**.
- Adâncimea parcelei va fi mai mare decât frontul la stradă
- Parcelarul existent cu suprafețe și dimensiuni mai mici se mențin cu condiția respectării articolelor de mai jos (retrageri, POT, CUT).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS+S:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin **3,00 metri** ;
- 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 ca și clădirile alăturate.
- Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente;
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

IS+S:

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc și tipologiile de amplasare a clădirilor în cadrul parcelei.
- Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin **5,00 m**.

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

IS+S:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS+S:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 39, alin. (4), (5);
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.
- Pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

IS :

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate.
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje

amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

– pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere minim **5 locuri** de parcare.

- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori și spectatori și personal, după cum urmează :

- câte un loc de parcare la **50 mp** spațiu de expunere;
- un loc la **10-20** locuri în sală.

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează :

- un loc de parcare la **200 mp** suprafață desfașurată a construcției pentru unități de până la **400 mp**;
- un loc de parcare la **100 mp** suprafață desfașurată a construcției pentru unități de **400-600 mp**.

- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la **5-10** locuri de masă; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- pentru construcțiile de sănătate va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

– pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute **3-4** locuri de parcare la 12 cadre didactice.

S : Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în spații publice amenajate. Necesarul de parcaje: respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3) și normativelor în vigoare, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS+S:

- Regim de înălțime maxim admis: **S+P+1+M**
- Pe terenurile **fără diferențe semnificative de nivel (pantă redusă sau inexistentă)**, se permite realizarea unui demisol exclusiv pentru spații tehnice, depozitare sau adăposturi de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească **1,80 m**, sau conform reglementărilor în vigoare aplicabile acestor tipuri de spații. Acest tip de demisol **nu se consideră etaj** și nu se include în regimul de înălțime al construcției.
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: **8 m**
- Înălțimea maximă admisă la coamă: **12 m**
- Pentru biserici se admite înălțimea maximă de **30 m**.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS+S :

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și

din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Maramureșului" din care face parte comuna Poienile de sub Munte (lemnul, acoperișul, prispa, poarta – vezi preambul – *Articolul 25 alin. (4), (5).*

Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- **Arhitectura** noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, cu forme simple și ferme, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se admite combinarea elementelor de arhitectură modernă cu elemente de arhitectură tradițională.
- **Volumetrie:** va fi simplă, lipsită de elemente parazitare.
- **Raport plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- **Acoperișul** va fi de tip șarpantă în 4 ape.
- **Paramentul:** Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, de culoare cărămiziu, maro sau gri, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se interzic învelitorile bituminoase.
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, etc); nu se acceptă la clădirile publice confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic, inox, policarbonat.
- **Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori.
- **Tâmplăria exterioară** va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; se vor folosi doar tâmplării din lemn sau aluminiu, iar culoarea va fi unitară la nivel de clădire.
- Tâmplăriile valoroase se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu altele de aceeași formă și material.
- Jgheburile și burlanele se vor realiza din tablă vopsită electrostatic.
- Se interzice eliminarea decorațiilor valoroase la clădirile existente (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).

- **Mobilier exterior:** Mobilierul exterior se recomanda a fi realizat din materiale naturale locale (lemn, piatra, nuiele, lut) astfel încât sa se integreze și sa dea valoare amenajarilor exterioare.
- Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza placari cu piatra sparta sau cu elemente de lemn care sa dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”

Reclame, firme, inscripții:

- Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumina reflectata (NU tip panou reflectorizant).
- Toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobila în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisa dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS+S:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura echiparea clădirilor publice și de locuințe colective cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (panouri fotovoltaice, solare, etc) în măsura rentabilității;
- Se interzice dispunerea aparatelor de climatizare, a cablurilor sau a altor echipamente pe fațadele clădirilor

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS+S:

- **Suprafața de spațiu verde aferentă unei funcțiuni se va stabili conform Regulamentului General de Urbanism – vezi preambul, spații verzi, și conform normativelor în vigoare.**
 - o pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate;
 - o pentru toate construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – minim 20% din suprafața totală a terenului.
 - o pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează :
 - aliniamente simple sau duble cu rol de protecție;
 - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/pacient;
 - pentru creșe speciale : 10-15 mp/copil.

- pentru construcțiile comerciale, vor fi prevăzute cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% spații verzi din suprafața totală a terenului.
- pentru unitățile de învățământ preșcolar, incintele vor fi prevăzute cu spațiu verde cu lățimea de minim 2,5 m, cu rol în reducerea influenței zgomotului stradal.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI :

IS+S:

- 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.
- Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, etc.
- Înălțimea maximă a gardurilor va fi de **1.80 metri** .

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS+S:

- POT maxim = **30 %**.

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

IS+S:

- CUT maxim = **0,9**



M - ZONA MIXTĂ DE SERVICII, LOCUIRE, MICĂ INDUSTRIE, ATELIERE MEȘTȘUGĂREȘTI

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Subzona propune un caracter mixt, având funcțiunea predominantă de locuire permanentă și servicii.

În vederea asigurării calității locuirii, propunerile de reglementare ale zonei urmăresc un complex larg de obiective vizând nu numai structurile spațiale specifice (locuințele), dar și întreaga gamă de servicii aferente acestora, care asigură desfășurarea actului locuirii: servicii privind sănătatea, educația, loisir-ul, aprovizionarea cu produse alimentare și alte bunuri precum și serviciile de transport în comun și cele edilitare.

Totodată având în vedere întinderea foarte mare a comunei Poienile de Sub Munte și faptul că mulți locuitori ai comunei își asigură subzistența din **activități meșteșugărești, servicii, prelucrarea lemnului**, este necesar, activități comerciale este necesar ca aceste activități care sunt dispersate în cadrul comunei să fie premise în cadrul zonei mixte.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

Se interzic construcțiile noi cu gabarit mare de tip monovolum (ADC > 250 mp) în zonele pentru locuințe și funcțiuni complementare.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

Toate activitățile vor trebui să respecte condițiile de mediu, sănătate publică și se pot desfășura cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și Direcției de Sănătate Publică.

Este interzisă schimbarea de destinație a zonelor verzi stabilite prin Registrul Spațiilor Verzi și preluate în prezentul PUG, cu excepțiile legii în vigoare.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă se asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a Apelor.

Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, din care să rezulte că investiția se poate realiza în condiții de siguranță.

În zonele de protecție sanitară, în vederea efectuării lucrărilor de construire se va obține în prealabil avizul Direcției de Sănătate Publică.

În zona de siguranță a construcțiilor și culoarelor de infrastructură tehnică (linii electrice, magistrale gaze, apă, etc) sunt interzise lucrările de construire cu excepția celor legate de infrastructura edilitară. În zonele de protecție este necesar avizul administratorului de rețea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZM:

- Locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente, clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe **per clădire**:

- maxim **250,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
- maxim **250,00 mp - suprafața construită la sol** a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Clădiri publice și private pentru: învățământ, cultură, cult, administrative, de sănătate, financiar-bancare, învățământ, clădiri pentru agrement, sport, servicii pentru populație, servicii pentru cazare și turism, alimentație publică, magazine, reprezentanțe, comerț, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în **suprafața de maxim 250,00 mp – suprafața construită la sol per clădire**;
- Spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Alei pietonale, accese, parcaje, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZM:

- Funcțiuni pentru activități productive mici întreprinzători (producție alimentară (lapte, legume, fructe, ouă și procesarea acestora), producție nealimentară (prelucrarea lemnului, mobilier, tâmplărie, prelucrarea pietrei, confecții - țesături, ceramică, împletituri, manufacturi și altele)), cu următoarele condiții:
 - Depozitele necesare activității productive realizate de mici întreprinzători nu vor avea o suprafață desfășurată mai mare de 50,00 mp;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
 - Să nu utilizeze terenul liber, vizibil din domeniul public, al parcelei pentru depozitare și/sau producție;
- Producție industrială mică și medie cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului, de regulă valorificând materii prime locale, în **suprafața de maxim 120,00 mp – suprafața construită la sol per clădire**, care nu necesită transporturi grele și nu utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice și parcelele adiacente pentru depozitare și producție, cu excepția activităților atractive pentru turiști;
- Funcțiuni de servicii pentru autovehicule: spălătorie auto cu dotările aferente, stație de combustibili cu servicii aferente, stații de carburanți, logistică, cu următoarele condiții:
 - Obținerea acordului vecinilor direcți, în cazul învecinării cu locuințe;
 - Să respecte normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar-veterinare și siguranța alimentelor, mediul, după caz, inclusiv studiul de impact pentru stabilirea zonei de protecție sanitară;
 - Să nu producă poluare de orice tip peste normele admise;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU).
- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:**ZM:**

- Orice alte activități care nu corespund cu cele prevazute la articolele 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Ateliere de reparație și întreținere auto.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME DIMENSIUNI)****ZM:**

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :
 - o Suprafața minimă a parcelei trebuie să fie de **500 mp** cu un front la strada de minim **15,0 metri**;
 - o Adâncimea parcelelor să fie mai mare sau egală cu frontul la stradă
- În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime și indicatorii urbanistici maximali stabiliți la articolele de mai jos.
- Se interzic parcelările noi de tip urban ; în cazul lucrărilor de parcelare, loturile vor fi de tip rural și vor respecta următoarele caracteristici : raportul între frontul la stradă și adâncime de cel puțin 1/3, maxim 50 m în adâncime va fi zona destinată pentru clădiri, iar partea din spate va fi dedicată activităților agricole sau spațiilor verzi. Se interzice divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**ZM:**

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin **1 metru**, conform specificului local.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă) ;
- Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **50,00 m** de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.

- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

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

ZM:

- Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim **0,60 m** față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv **minim 2,00 m** când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5,0 metri**.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

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

ZM:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZM:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 39, alin. (4), (5);

- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZM:

- Staționarea autovehiculelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (garaje, platforme, parcări).
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZM:

- Regim de înălțime maxim admis : **S+P+M**
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: **5 m**
- Înălțimea maximă admisă la coamă : **10 m**
- La clădirile publice se admite un regim de înălțime de maxim **S/D+P+1+M**, înălțimea maximă admisă la cornișă: **8 m**, înălțimea maximă admisă la coamă : **12 m**
- Pe terenurile **fără diferențe semnificative de nivel (pantă redusă sau inexistentă)**, se permite realizarea unui demisol exclusiv pentru spații tehnice, depozitare sau adăposturi de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească **1,80 m**, sau conform reglementărilor în vigoare aplicabile acestor tipuri de spații. Acest tip de demisol **nu se consideră etaj** și nu se include în regimul de înălțime al construcției.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Maramureșului" din care face parte comuna Poienile de sub Munte (lemnul, acoperișul, prispa, poarta – vezi preambul – *Articolul 25 alin. (4), (5)*).

Amenajarea zonelor se va realiza îmbinând confortul modern cu bunele practici tradiționale de edificare respectând următoarele condiționări:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare; clădirile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes); Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascutite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperis, goluri, fațade, cu excepția celor de tip ochi de bou, ferestre și uși tip arc de cerc.
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem), conform paletarului de culori anexat. Se interzic materialele strălucitoare (inox);
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, cu excepția celor de tip ochi de bou, ferestre și uși tip arc de cerc.
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală. Se accepta tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu. 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)
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; În cazul gardurilor, se interzice folosirea materialelor nespecifice zonei: inox, materiale plastice opace, semitransparente sau transparente și a oricăror elemente colorate țipător, cu forme agresive.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în patru ape.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, țiglă ceramică, tablă finisată fără strălucire, culori admise cărămiziu, maro, gri, negru.
- **Lucarnele** vor avea forme adecvate specificului local; se admit ferestre de tip luminator, dacă acestea nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului;
- **Tinichigieria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Clădirile publice vor fi echipate cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc) ;
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare.
- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere și plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei sau respectând prevederile din preambul cu privire la suprafețele de spații verzi în funcție de destinația clădirii.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim **1,80 m** înălțime, cu soclu opac (de maxim **0.60 m**.) și o parte transparentă realizată din lemn sau elemente metalice, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim **2,20 m** înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**POT maxim = **30%****ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**CUT maxim = **0,9**

A1 - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

Zona cuprinde următoarea subzonă funcțională:

A1– Unități industriale și de depozitare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive, depozitare și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori.*

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A1:

- Activități productive nepoluante, depozitare și funcțiuni complementare: administrative, de depozitare, de cercetare;
- Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici;
- Clădiri de tip industrial pentru activități complementare cu activitatea de gospodărie comunală: unități de reciclare, producere biogaz, producție combustibil din deșeuri de plastic etc.;
- Clădiri administrative: zona de recepție, birouri, grupuri sanitare și vestiare, corp control acces, ateliere de mentenanță vehicule și utilaje etc.;
- Sedii / puncte de lucru pentru întreprinderi ;
- Spații de circulație, parări, zone de staționare, platforme de descărcare/încărcare, platforme de manipulare și cântărire, platforme de spălare etc;
- Echipamente edilitare subterane și supraterane: echipamente pentru alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială, curent electroc, bazin de incendiu, rețea de hidranți, stație de epurare etc.;
- Spații verzi de protecție;
- Lucrări de sistematizare teren ;
- Suprafețe de parcare, accese auto și spații pentru camioane – încărcat/descărcat și manevre.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1:

- Depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici;
- Se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților;
- Se vor respecta măsurile de protecție sanitară prevăzute de legile în vigoare;

- Se admit funcțiuni complementare (agrozootehnice) cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A1:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- Se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Obiective SEVESO.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

A1: Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de **15,00 metri** și o suprafață minimă de **1000 mp**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin **5,00 metri**.
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- Construcțiile se vor retrage cu cel puțin **15,00 m față de locuințe**.

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

A1:

- Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu.
- În cazul în care limita/ele se învecinează cu locuințe, construcțiile se vor retrage cu minim **15,00 m**.

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

A1:

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **5,00 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 39, alin. (4), (5);
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentate pe planșe.
- Pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1:

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3);
- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - o activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - o activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1:

Regim de înălțime maxim admis: **S/D+P**

Înălțimea maximă admisă la cornișă : **4 m**

Înălțimea maximă admisă la coamă : **8 m**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.

- **Volumetria** va fi simplă.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat funcțiunii clădirii; se vor realiza ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- **Acoperiș:** acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă; nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului.
- **Învelitoare:** se admit acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori tablă sau țiglă ceramică, culori cărămiziu sau gri.
- **Parament și închideri:** închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, zidărie, placaje, alucobond sau similar, etc. Paramentul va fi finisat cu tencuieli, betonului aparent, etc.
- **Culorile** vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform paletarului de color anexat. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.
- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapete, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.
- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.
- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale.
- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejmuiri. Se interzice dispunerea pe fațadele clădirilor a cablurilor și echipamentelor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile;
- Se admit și soluții provizorii/locale, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1:

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1:

- Împrejmuirile vor avea înălțimi de maxim **2,20 metri**. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A1: POT maxim: **50 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1: CUT maxim volumetric = **4 mc/mp teren**

CUT maxim = **0,5**



V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

Se compune din următoarele UTR-uri:

V1 – Spații verzi

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

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

Se vor realiza fâșii plantate de protecție sanitară, amenajate ca zone de tampon, între zonele rezidențiale și cele cu impact potențial asupra acestora: zone agro-industriale, cimitire, tehnico-edilitare.

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

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății, populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau socio-cultural.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V 1

- Spații verzi înierbate și plantate;
- Circulații pietonale, spații pentru circulația bicicliștilor, mobilier urban;
- Alte utilizări conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

V1 :

- Se admit dotări publice, clădiri pentru sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

V1:

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul 2;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport;
- Se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate.

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

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

V1 :

- Construcțiile permise se vor realiza astfel încât suprafața totală a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a zonei verzi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V1:

- Construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin **3,00 metri**.

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

V1:

- Construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță de minim **3,00 m** față de limitele laterale ale parcelei și de minim **5,00 m** față de limita posterioară a parcelei.

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

V1:

- Construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin **3,00 metri**, respectând normele de protecție la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

V1 :

- Se va asigura minim accesul pietonal și pe bicicletă.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V1:

- Staționarea autovehiculelor se va face numai în locuri special amenajate, în interiorul parcelei sau în parcuri publice amenajate conform normelor în vigoare (respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3))

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

V1:

- Regimul de înălțime maxim admis este de **D+P+M**, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi de **9,0 m**, cu excepția construcțiilor pentru sport, care se vor realiza conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

V1:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes).
- **Paramentul:** se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Lemnul va fi prezent în componentele construcțiilor. Nu se admit culori stridente, saturate. Culoarele vor respecta paletarul de culori anexat. Se interzic finisaje și materiale nespecifice zonelor de locuit precum: pereții cortină, inox, plăci de tip bond, panouri tip sandwich, sticla fumurie sau oglindată, polycarbonat, etc.
- **Raportul plin/gol** – predomină plinul; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate
- **Tâmplăria** va fi din lemn, PVC, aluminiu
- **Elementele adiacente construcției:** Scările exterioare, stâlpii, parapetii, balustradele, etc vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se interzice folosirea inoxului.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în patru ape sau două ape sau tip terasă.
- **Învelitorile** lemn (sita, sindrila, dranita), materiale ceramice culoare cărămiziu sau maro, tablă fâltuită culoare gri și alte materiale cu condiția să fie mate (să nu stralucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V1:

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de construcții.
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V1 :

- Spațiile plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 90% din suprafața parcelei.
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale. Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale. Aleile carosabile se recomandă a fi pietruite și/sau

înierbate. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V1:

- Împrejmuirile se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră) sau vor fi de tip gard viu și vor avea înălțimea de maxim **1,80 m**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

V1 : POT maxim =10 %

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

V1 : CUT maxim = 0,45



TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE.

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI.

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare existente și viitoare (clădiri și instalații aparținând alimentării cu apă, energie electrică, gaze naturale, tefelonie, canalizare, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, stații de pompare, etc.) se face numai pe baza avizului sanitar și a deținătorului rețelelor.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

TE

- Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

TE

- Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE

- Se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

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

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

TE

- Pentru clădiri de servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **200 mp** și un front la stradă de minim **8,00 m.**
- Echipamentele aferente lucrărilor tehnico-edilitare se pot dispune pe imobile cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

TE

- Clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune retras față de aliniamentul existent și propus (în urma lărgirilor de drumuri) la o distanță de **minim 3,00 metri.**
- Echipamentele aferente rețelelor edilitare se pot dispune la aliniament.
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării

capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (4) din ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

TE

- Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **3,00 m**; În cazul echipamentelor dispuse pe terenuri cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora, amplasarea lor se va face pe limitele de parcelă.

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

TE

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m**, cu respectarea normelor de securitate la incendiu. Distanțele între echipamente și clădiri vor respecta limitele de siguranță și protecție conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

TE

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică cu lățimea minimă a carosabilului de **4,00 m**.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

TE

- În cazul construcțiilor de clădiri, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism și a normelor tehnice în vigoare.
- În cazul echipamentelor, nu este necesară asigurarea staționării autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TE

- Înălțimea clădirilor nu va depăși **7,00 m**. Înălțimile echipamentelor vor respecta o înălțime maximă de 15 m sau conform reglementărilor tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; Se vor folosi culori prezentate în *Anexa 1 – paletar de culori*.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice sau din surse locale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE :

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00** mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TE

- Împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,80 m.

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

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

TE- POT maxim = 40 %

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

TE - CUT maxim = 1,00



G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.CIMITIRE.

G1 – Subzonă gospodărie comunală, cimitire

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În comuna subzona este reprezentată de funcțiuni de gospodărie comunală – cimitire, administrate de către Biserici.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

G

- Cimitire și clădiri aferente
- Capelă mortuară;
- Mausoleu - osuar;
- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- Mobilier urban.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G

- În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a Legii nr. 102 din 8 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de **100 m**. În zona de protecție sanitară orice lucrări de construire se vor realiza cu avizul Direcției de Sănătate Publică. Pentru cimitirele care nu respectă zonele de protecție sanitară stabilite conform Legii în vigoare se interzic alte înhumări.
- Se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației;
- La înființarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:
 - a) drumurile interioare și aleile;
 - b) sala de ceremonii funerare;
 - c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premergător ceremoniei funerare;
 - d) existența unei surse de apă utilizabile;
 - e) WC-uri;
 - f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoiului;
 - g) spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

G

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

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

G

- Suprafața minimă a unui cimitir va fi de **500 mp**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G

- Clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim **5,00 metri** față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim **3,00 metri** față de aliniament ;

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

G

- Clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim **3,00 metri** față de limitele laterale și la minim **5,00 metri** față de limitele posterioare.
- Mormintele se vor amplasa la minim **3,00 metri** față de limitele de proprietate

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

G

- 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 **3,00 m**, cu respectarea normelor de siguranță la incendiu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se va asigura circulația carosabilă până la spațiul de ceremonie, parcare și alei pietonale de incintă.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G

- Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare. Acestea se vor organiza - reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.
- Necesarul de parcaje:

- 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G

Regimul de înălțime maxim admis este :

- Pentru capele, conform cultului, fără a depăși **15,0 m**,
- Pentru clădiri administrative – Parter, înălțime maximă **5,0 metri**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G

- Conform cultului, fiind interzise culorile stridente și materialele nespecifice: polycarbonat, inox, sticlă oglindată, etc. *Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori.*

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G

- Se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G

- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 20% din suprafața totală .

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

G:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **1,80 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

G - POT maxim (construcții + monumente funerare) = 60%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau la inserții noi de corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

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

G – CUT maxim (construcții + monumente funerare) = 0,6

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau la inserții noi de corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

G2 – Subzonă cimitir militar german

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În comuna subzona este reprezentată de **cimitirul militar german** amplasat în Poienile de sub Munte, sat Poienile de Sub Munte, cimitirul a fost amenajat în trepte, pe un deal în spatele primăriei. Se propune conservarea cimitirului, fără a se mai permite înhumări în zona acestuia.

Se instituie interdicție definitivă de construire conform planșelor de reglementare urbanistică.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

G2

Cimitire și clădiri anexă:

- Capelă mortuară (existență);

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G2 - nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- G2** - Se interzice schimbarea funcțiunii existente;
- Nu se mai admit alte înhumări față de cele existente;

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

G2 – nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G2 – nu este cazul

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

G2 – nu este cazul

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

G2 – nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

G2 – nu este cazul

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G2 – nu este cazul

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G2 – nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G2 – nu este cazul

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

G2

- Se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor;
- Se va sigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G2

- Se va păstra suprafața de spațiu verde existentă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

G2:

- Împrejmuirile vor fi constituite dintr-un gard viu cu vegetație, dublat cu un gard de plasă, având înălțimi de 1,00-1,50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

G - nu este cazul

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

G – nu este cazul



C– ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

C1 – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte de specialitate, cu respectarea prezentului regulament. Se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Proiectele de specialitate vor lua în aplicare profilele transversale propuse prin prezenta documentație.

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

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

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

În zonele de protecție stabilite conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, de 20 de metri față de axul drumurilor județene, respectiv de 18 de metri față de axul drumurilor comunale, orice intervenție se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

C1 :

- Circulații carosabile, pietonale și pentru biciclete, semnalizare rutieră
- Spații verzi, aliniamente verzi cu pantații înalte
- Mobilier urban
- Echipamente tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

C1 :

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

C1 :

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

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

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

C1 :

- Se vor respecta profilele transversale minimale propuse prin prezenta documentație conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

C1 : Nu este cazul

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

C1 : Nu este cazul

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

C1 : Nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

C1 : Nu este cazul

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

C1:

- Staționarea autovehiculelor în spațiile publice se va face numai în parcuri amenajate corespunzător.
- În profilul drumurilor existente și propuse se vor realiza locuri de staționare, în măsura în care spațiul permite acest lucru.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

C1: Nu este cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

C1

- Drumurile existente propuse pentru modernizarea și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație.
- Se admit drumuri de servitute sau private cu lățimea minimă de 4,00 m cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 150 m.
- Pentru aleile pietonale și se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști în măsura în care permite spațiul
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, alcătuite din materiale preponderent naturale (lemn, piatră, vegetație).

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

C1:

- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Se vor asigura puncte de alimentare stradală cu apă potabilă

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

C1:

- Se vor asigura aliniamente verzi de-a lungul străzilor din intravilan, plantate cu arbori.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

C1: nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

C1: - nu este cazul

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

C1: - nu este cazul



ZPCPA – ZONE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONE PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIUL ARHEOLOGIC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din **locuințe și funcțiuni complementare, cu densitate mare, din zone construite**, fiind suprapusă cu **zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic**.

Astfel, subzona cuprinde următoarele situri, înregistrate în RAN - Repertoriul Arheologic Național:

- **Punctul Zarika, cod RAN 108428.02, așezare din Epoca Bronzului;**
- **Punctul Nijni Krai, cod RAN 108482.03, așezare medievală târzie.**

Subzona are funcțiunea predominantă de locuințe individuale, majoritatea având un regim de înălțime mic (parter, parter și mansardă), dezvoltate în timp prin refaceri succesive.

Tipologia locuințelor existente este caracteristică zonelor rurale, cu regim de construire izolat, înălțime mică și anexe pentru creșterea animalelor.

Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri. Lucrările de construire în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate se vor putea autoriza numai dacă beneficiarul asigură înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și al Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Se vor respecta traseele drumurilor propuse, fără a se permite lucrări de intervenții în culoarul rezervat drumurilor propuse sau propuse pentru modernizare.

Siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național și siturile arheologice reperate sunt prezentate de prezentul regulament sub denumirea de **Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (ZPCPA)** și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 și a prezentului regulament.

Pentru siturile arheologice au fost instituite zone de protecție în conformitate cu Legea 422/2001, cu scopul de a asigura conservarea și valorificarea acestora. Acestea au fost delimitate conform reglementărilor prevăzute în Studiului arheologic aferent PUG.

Delimitarea zonelor de protecție aferente siturilor arheologice a fost stabilită în raport cu parcelele cadastrale și particularitățile geografice ale zonei.

În zonele delimitate prin documentația de urbanism ca ZPCPA (punctul 1 și 2), emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate anterior, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină

arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).

Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

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

Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

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

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

Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

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

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

În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

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

Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Maramureș, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

Se interzice efectuarea de săpături/sondaje/foraje la și pentru amplasarea de construcții de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren cuprinse în perimetrul siturilor arheologice.

Se vor respecta anexele prezentului regulament: *Anexa nr. 1 – Paletar de culori, respectiv Anexa nr. 2 – Tipologii de ocupare a loturilor.*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZPCPA:

- Locuințe individuale și anexele gospodărești ale acestora, extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcțiilor existente, clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în următoarele suprafețe **per clădire**:
 - o maxim **120,00 mp - suprafața construită la sol** per clădire (locuință);
 - o maxim **120,00 mp - suprafața construită la sol** a tuturor anexelor gospodărești per gospodărie;
- Se admit următoarele funcțiuni complementare, cu respectarea prezentului regulament și încadrarea în **suprafața de maxim 120,00 mp – suprafața construită la sol per clădire, după cum urmează**:
 - **afere zonei IS**: unități de interes public, spații administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensiuni și agropensiuni), servicii, cabinete individuale;
 - **afere subzonei V1**: spații verzi publice amenajate, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
 - **afere zonei TE**: echipamente tehnico-edilitare.
- Alei pietonale, accese, parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZPCPA:

- Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică), cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească **100 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - o să nu genereze transporturi grele sau mai mult de 5 autovehicule pe zi, iar atât activitatea;
 - o depozitarea materialelor să se realizeze în exclusivitate în interiorul clădirilor;
- Funcțiuni educație / învățământ de capacitate redusă: creșe, grădinițe, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească **120 mp suprafața construită la sol per clădire**;
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Funcțiuni de sănătate: cabinete medicale publice și private, farmacii, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească **120 mp suprafața construită la sol per clădire**;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- Se admit activități productive nepoluante și depozitare, care să nu implice mai mult de 5 angajați, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 120 mp suprafața construită la sol și să nu genereze transporturi grele, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor/șoproane/spații amenajate;
- Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZPCPA:

- Orice alte funcțiuni decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală tradițională.
- Antene GSM, activități de producție, industriale, depozitare, service auto.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

ZPCPA:

- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții :
 - să aibă suprafața minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **20,0 m**;
 - adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea.
- În cazul parcelelor existente, se vor menține suprafețele și dimensiunile existente cu condiția respectării retragerilor minime și indicatorii urbanistici maximali stabiliți la articolele de mai jos.
- Se interzic parcelările noi de tip urban ; în cazul lucrărilor de parcelare, loturile vor fi de tip rural și vor respecta următoarele caracteristici : raportul între frontul la stradă și adâncime de cel puțin 1/3, maxim 50 m în adâncime va fi zona destinată pentru clădiri, iar partea din spate va fi dedicată activităților agricole sau spațiilor verzi. Se interzice divizarea în

adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZPCPA:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (inclusiv aliniamentul propus după lărgirea drumurilor sau înființarea de drumuri noi) se va realiza la o distanță de cel puțin **1 metru**, conform specificului local.
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- Pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente;
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.
- Construcțiile se vor amplasa doar în zona de construibilitate de **50,00 m** de la aliniament. În exteriorul zonei de construibilitate a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

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

ZPCPA:

- Clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim **0,60 m** față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv **minim 2,00 m** când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului. În orice situație, distanța dintre clădirile de pe parcelele învecinate trebuie să respecte distanțele de siguranță conform normelor de securitate la incendiu.
- În toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5,0 metri**.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

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

ZPCPA:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, cu condiția respectării normelor de securitate la incendiu cu privire la amplasarea construcțiilor pe parcelă și respectarea distanțelor între clădiri în funcție de gradul de rezistență la foc.
- Se vor respecta prevederile *Anexei nr. II la prezentul Regulament – Tipologii de ocupare a loturilor privind tipurile de așezare a gospodăriei tradiționale pe lot, respectiv modalitățile de implementare a noilor construcții.*

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZPCPA:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.
- Accesele carosabile se vor stabili în funcție de destinația construcției prevăzută în "*Utilizări admise*" și "*Utilizări admise cu condiționări*", respectând prevederile anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 39, alin. (4), (5);
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minim un drum public, cu o lățime minimă de 4 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă.
- Aleile (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 4 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m 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) cu dimensiunea de :
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 4 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (minim 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Pentru lucrările de reabilitare și modernizare a străzilor locale se vor respecta normativele în vigoare privind drumurile în localitățile rurale, respectiv se vor respecta profilele transversale minimale prezentare pe planșe.
- Pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.
- Pentru toate obiectivele noi și existente cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare.
- Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.
- Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la

- proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiile vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanelor cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
 - Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZPCPA:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, respectând prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, prezentate în preambul: Articolul 45, alin. (3) și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZPCPA:

- Regim de înălțime maxim admis: **S+P+M**
- Înălțimea maximă admisă la cornișă: **5 m**
- Înălțimea maximă admisă la coamă : **10 m**
- Pe terenurile **fără diferențe semnificative de nivel (pantă redusă sau inexistentă)**, se permite realizarea unui demisol exclusiv pentru spații tehnice, depozitare sau adăposturi de protecție civilă, cu condiția ca înălțimea liberă a acestuia să nu depășească **1,80 m**, sau conform reglementărilor în vigoare aplicabile acestor tipuri de spații. Acest tip de demisol **nu se consideră etaj** și nu se include în regimul de înălțime al construcției.
- *Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime prevăzut prin prezentul RLU se mențin.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZPCPA:

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Acestea vor conserva structura morfo-spațială specifică arhitecturii tradiționale din zonă și din localitate și vor avea volumetria simplă, fațadele se vor armoniza cu vecinătățile, culorile folosite nu vor fi stridente.

În amenajarea acestei zone se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenția cu prudență la amenajarea clădirilor existente, la eliminarea unor clădiri aflate în stare degradată.

Clădirile noi vor avea o arhitectură care va imbrina elemente moderne cu elementele dominante tradiționale specifice zonei etnogeografice "Țara Maramureșului" din care face parte comuna Poienile de sub Munte (lemnul, acoperișul, prispa, poarta – vezi preambul – Articolul 25 alin. (4), (5).

Pentru intervențiile la clădirile existente fără valoare arhitecturală sau pentru clădirile noi se vor respecta următoarele:

- **Acoperișul** va fi de tip șarpantă în 4 ape. Sunt permise acoperisuri în 2 ape pentru construcțiile anexe de mici dimensiuni (sub 60mp).
- **Învelitori:** lemn, țiglă ceramică culoare natur, fără pigmenți. Sunt admise învelitori din tabla plană dublu faltuită, cu condiția să fie mate (să nu stralucească) și culoarea să fie în nuanțe de gri. Se acceptă folosirea jgheburilor și burlanelor metalice, culoare gri. Nu se admite tratarea lucioasă, stralucitoare, a tablei. Se admite amplasarea de instalații pe învelitori într-o manieră cât mai compactă.
- **Pereții:** Sunt acceptate soluțiile constructive contemporane cu condiția ca finisajul exterior să se încadreze într-una din următoarele propuneri: placări cu lemn, tencuii cu vopsitorii pentru exterior în culori estompate. Sunt interzise culorile intense, stridente; nu se vor folosi materiale lucioase; Se vor folosi culori prezentate în Anexa 1 – paletar de culori. Grosimile peretilor vor fi stabilite astfel încât să nu fie necesară termoizolarea la exterior. Se recomandă utilizarea zidăriilor din caramida și a compartimentarilor din lemn (plin sau alcatuiri din scânduri pe structură de lemn și materiale de umplutură organice: lut, chirpici, celuloză, cânepă, lână, etc). Pentru proporțiile clădirilor civile se vor avea în vedere rapoartele tradiționale: $L/l=2$ în plan și $H.acoperis/H.pereti=2$, iar pentru clădiri de tip industrial : $H.acoperis/H.pereti=1$.
- **Socul** poate fi din piatră sau acesta poate fi executat din beton și amplasat în axul peretilor exteriori. Finisajul va fi: - vopsitorii sau tencuieli în culori terne, beton aparent.
- **Tâmplăria:** se acceptă tâmplărie din lemn, P.V.C., aluminiu sau metalice. La construcțiile cu valoare arhitecturală și la clădirile publice se admite doar tâmplărie din lemn și/sau aluminiu.
- **Prispa:** În cazul caselor noi, se va păstra ideea prispei și a ritmurilor sale, adaptată cerințelor funcționale sau estetice contemporane. Prispa este o parte a unei case care, pentru a rămâne domeniul arhitecturii tradiționale, trebuie să fie realizată din lemn. Se va acorda mare atenție tratării lemnului (împotriva focului, fungilor și a insectelor). Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate (cu excepția tâmplăriei), bășuri în nuanțe straine de esențele lemnoase specifice zonei, și a lacurilor lucioase.
- **Amenajări exterioare:** pavimente: Aleile și platformele din incinte vor fi în mod obligatoriu suprafețe permeabile. Elementele de pavaj vor fi din piatră naturală, de preferință piatră de râu montată cu interspații în care va crește iarba. Sunt acceptate aleile placate cu dale de piatră, regulată sau neregulată, montate pe pat de nisip. Aleile carosabile vor fi tratate ca drumuri pietruite, nebordurate. Se interzice acoperirea solului cu suprafețe mari, impermeabile (beton, asfalt). Piatra concasată este recomandată dacă este folosită ponderat.
- **Mobilier exterior:** Mobilierul exterior se recomandă a fi realizat din materiale naturale locale (lemn, piatră, nuiele, lut) astfel încât să se integreze și să dea valoare amenajărilor exterioare.
- Sunt interzise folosirea materialelor neadecvate: inox, plastic. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”
- **Vegetația:** Pentru ornamentarea incintelor se recomandă folosirea plantelor autohtone, caracteristice pentru zonele de deal și munte: carpen, salba moale, păducel, sănger, salcia căprească, salcia fragilă, salcia albă, soc, com, măceș, alun, călin, liliac, paltin de munte, căprifoi, scoruș de munte, anin alb, porumbar, cununița, fag, etc.

- **Iluminarea exterioară:** Se va evita poluarea luminoasă și folosirea luminii artificiale în exces. Corpurile de iluminat vor ține cont de limbajul estetic specific zonei (familia de forme și materiale specifice), cu volume simple, fără ornamente care mimează stilurile istorice.
- **Reclame, firme, inscripții:** Sistemele publicitare vor fi amplasate în registrul parterului (NU la înălțimi mai mari). Se vor folosi sisteme cu lumina reflectată (NU tip panou reflectorizant).
- Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- **Anexe gospodărești:** Se va urmări păstrarea anexelor gospodărești pe parcele, reabilitarea și integrarea lor în circuitul funcțional al gospodăriei moderne.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZPCPA:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile branșamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale, etc)
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;
- Deșeurile zootehnice rezultate din amenajări în gospodării particulare se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, fiind amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și de cel puțin 25 m față de zona IS;
- Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare al depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZPCPA:

- Spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 40% din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale (lemn, piatră). În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca metale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă).
- Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale (piatră, lemn, cărămidă). Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafeței prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt, precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea

unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0,60 m în jurul construcțiilor pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

ZPCPA:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim **1,50 m** înălțime (cu excepția porților) și se vor realiza din lemn sau nuiele.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Tratatamentul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZPCPA:POT maxim = **30%**

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

ZPCPA: CUT maxim = **0,6**.



DS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Generalități: caracterul zonei

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și military aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI, etc.)

Prevederi:

- 1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.
- 2) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
 - a) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
 - b) documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
 - c) documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale;
 - d) documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD sau documentațiile tehnice pentru autorizarea oricăror lucrări, întocmite pentru imobile sau amplasament în interiorul zonei de restricție ce poate fi identificată în planșele de reglementări urbanistice drept „Zonă de restricție M.A.I. – Hmax = 30m (de la cota terenului)”.
- 3) Prin excepție de la prevederile alin. (2) lit. a., b., c., obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
 - modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, etc.);
 - pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural – volumetrice;
 - lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

- 4) Administrația publică locală va solicita prin certificatele de urbanism eliberate avizul organelor Poliției de Frontieră Române, în condițiile specificate de art. 39 din OUG nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României.
- 5) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi conditionate de elaborare P.U.Z./P.U.D.
- 6) Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație special, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, **nu** se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

Condiționări:

- HGR nr.62/1996 pentru aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major al Apărării.
- Ordinul comun MDRAP, MCIN, MAPN, MAI, SRI, SIE, STS, SPP pentru aprobarea Procedurii comune privind autorizarea executării construcțiilor cu caracter special înregistrat la MAPN sub nr. M.40/08.032018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 738/27.08.2018. Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.
- Administrația locală prin certificatele de urbanism eliberate, va solicita obținerea avizului-ministerului tutelar pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor cu destinație specială.
- În zona de frontieră, pe adâncimea de 500 m de la linia de frontieră către interior, se impun anumite restricții și se pot executa diverse activități doar cu avizul organelor Poliției de Frontieră Române, în conformitate cu art. 39, 43, 44, 45, 46 din OUG 105/2001, după cum urmează:

”Art. 39

În zona de frontieră, pe adâncimea de 500 m de la linia frontieră către interior, cu avizul organelor Poliției de Frontieră Române, se pot executa activități cum sunt : mineritul, exploatarea de țitei, de gaze, de ape minerale , de ape termale, exploatarea forestiere, balastiere sau de cariere, lucrările de îmbunătățiri funciare și irigații, îndiguirile, lucrările ori construcțiile pe cursurile de apă, lucrările de asigurare a condițiilor de navigație, construcțiile și amenajările turistice, de agrement sau de altă natură, cercetările ori prospectările geologice.

Art. 43

Pășunatul animalelor este permis în timpul zilei până la fâșia de protecție a frontierei de stat, iar noaptea, până la 500 metri față de acestea, către interior, în locurile stabilite de autoritățile administrației publice locale și cu avizul șefului sectorului poliției de frontieră.

Art. 44

- (1) *Vânătoarea de-a lungul frontierei de stat pe adâncimea de 500 metri de la fâșia de protecție a frontierei de stat către interior, pentru frontiera de uscat, și de la limita terenului inundabil, pentru frontiera de apă, este interzisă.*
- (2) *Vânătoarea organizată a animalelor de pradă, pe adâncimea prevăzută la alin. (1), este admisă numai ziua și numai de la fâșia de protecție a frontierei de stat către interior, pe baza hotărârilor consiliilor locale și cu avizul prealabil al șefului sectorului poliției de frontieră.*
- (3) *Prin excepție de la prevederile alin. (2), în situația confirmării oficiale, în condițiile legii, a unui focar de pestă porcină africană sau a unui focar de altă*

boală infecțioasă pe teritoriul unui stat vecin, vânarea organizată a animalelor sălbatice pe adâncimea prevăzută la alin. (1) este permisă numai ziua și numai de la fâșia de protecție a frontierei de stat interior, de către gestionarii fondurilor de vânătoare, cu avizul prealabil al șefului sectorului de poliție de frontieră.

Art. 45

- (1) Orice activitate în punctele de trecere a frontierei de stat, alta decât efectuarea controlului de frontieră, se poate desfășura numai după obținerea prealabilă a avizului din partea șefului inspectoratului județean al poliției de frontieră competent, respectiv al Gărzii de Coastă sau a șefului structurii de coordonare a punctelor de trecere aeroportuare, a autorităților administrației publice locale și a altor autorități prevăzute de lege, după caz.*
- (2) Condițiile de eliberare de către șeful inspectoratului județean al poliției de frontieră competent, respectiv de către șeful Gărzii de Coastă sau de șeful structurii de coordonare a punctelor de trecere aeroportuare a avizului prevăzut la alin. (1), precum și obligațiile persoanelor avizate se stabilesc prin norme metodologice de aplicare a prezentei ordonanțe de urgență. În aviz se menționează obligațiile persoanelor avizate.*

Art. 46

- (1) Persoanelor care se deplasează sau care desfășoară diferite activități în apropierea frontierei de stat le este interzis:*
 - a) să tragă cu arma peste frontiera de stat;*
 - b) să deterioreze sau să distrugă semnele de frontieră, instalațiile sau mijloacele tehnice de pază ale poliției de frontieră;*
 - c) să utilizeze focul deschis fără luarea măsurilor pentru împiedicarea propagării focului la vecinătăți;*
 - d) să fixeze pe bandă magnetică, pe hârtie sau alt support imagini care să redea porțiuni din teritoriul statelor vecine;*
 - e) să facă schimb de obiecte sau corespondență peste frontiera de stat, în alte puncte decât cele destinate prin lege acestui scop;*
 - f) să desfășoare activități care pot lua apele, marea, aerul sau solul în zona de frontieră, precum și apele maritime aflate sub jurisdicția statului român ;*
 - g) să poarte convorbiri neautorizate peste linia de frontieră ;*
 - h) să comită fapte, gesturi sau să profereze expresii jignitoare la adresa statului vecin sau a cetățenilor acestuia.*
- (2) Restricțiile prevăzute la alin. (1) lit. d), e), și g) sunt aplicabile doar în situația în care acestea sunt prevăzute în acordurile sau convențiile privitoare la frontieră încheiate de România cu statele vecine."*