

STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel/fax:0362 / 804602; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

Proiect nr. 510 / 2015

PUG al Comunei Coaș

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

din cadrul documentației

PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COAȘ

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Coaș, este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei.

1.2 Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul urbanistic general explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (după aprobare, în Regulament se specifică numărul și data aprobării).

1.4 Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ, PUD) pentru părți componente ale unei localități se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesară
m o d i f i c a r e a Planului urbanistic general, conform legii.

1.5 Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor **REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM**; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau, în principal:

- legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată în anul 2004)
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor
- alte acte legislative specifice sau complementare domeniului

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice localităților comunei.

2.2. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii:

- Planurile de amenajare a teritoriului național,
- Planul de amenajarea teritoriului județean,
- Planuri urbanistice de detaliu aprobate întocmite anterior elaborării Planului urbanistic general.

3. Domeniu de aplicare

3.1 Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei; intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate cuprinse în vetrele celor două localități și în trupurile aferente acestor vetre, în cadrul teritoriului administrativ al Comunei Coaș.

3.2 Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3.3 Zonificarea funcțională a localității se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu.

Administrația publică locală va urmări asigurarea compatibilității dintre destinația construcției și FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general; pe baza acestei zonificări, prin RLU se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Termeni utilizați:

Destinația terenurilor reprezintă, în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism aprobate conform legii.

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

Data intrării în vigoare: data aprobării cu Hotărârea Consiliului Local al Comunei Coaș.

Perioada de valabilitate: de la data aprobării cu Hotărârea Consiliului Local al Comunei Coaș; o perioadă de cca 10 ani. Având în vedere, suprafețele de teren întinse supuse studiului - care pot acoperi nevoi de construire pentru o largă perspectivă, se estimează că valabilitatea PUG are condiții de a fi prelungită peste termenul stipulat în cadrul legal.

CAP. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune următoarelor prevederi:

- a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- b. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Termeni utilizați:

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, livezi, pășuni și fânețe.

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele, terenurile pomicole, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea – cele cu vegetație forestieră dacă nu fac parte din amenajările silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

4.2 Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în următoarele condiții:

- a. 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.
- b. De asemenea, autorizarea prevăzută la aliniatul 1 se face prin ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

b1. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general

b2. valorificarea terenurilor din zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare

b3. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

b4. Conform Legii nr. 50 / 1991 republicată în anul 2004, Cap.II art. 23 al.(3) – terenurile destinate construirii se scot din circuitul agricol – TEMPORAR sau DEFINITIV, potrivit legii.

b5. Scoaterea terenurilor din intravilan și extravilan – din circuit agricol, este reglementată de Legea nr. 18 / 1991 - cu completările și modificările ulterioare precum și de Ordinul comun al MAPDR și MAI nr. 897 / 798 /din septembrie 2005 care aprobă REGULAMENTUL privind documentațiile referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol.

b6. Scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor amenajate cu LUCRĂRI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare – incluse în intravilan prin PUG, se face prin Ordin al directorului executiv al Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală, pe baza avizului Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară și al Ministerului Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale.

La realizarea construcțiilor în zone cu lucrări de CES sau DESECARE, beneficiarul lucrării va urmări să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare exsistente, atât pe perioada executării construcției cât și după finalizarea acesteia. Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zona construcției, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcționare – de către beneficiarul avizului. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă aflate în administrarea ANIF RA.

Apele meteorice vor fi colectate și evacuate în canalele de desecare – cu condiții specifice : canalele de desecare să aibă capacitatea de transport, eventual beneficiarul să asigure nodul hidrotehnic nou creat. Apele menjere vor fi colectate și evacuate în canale numai în condițiile în care acestea sunt convențional curate.

Infrastructura lucrărilor de îmbunătățiri funciare face parte din domeniul privat al statului.

Termeni utilizați:

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă situată în vatră precum și suprafețe de teren dispersate situate în trupurile unei localități, suprafețe ocupate sau destinate construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Intravilanul existent al localității este cel evidențiat în cadastrul funciar la data de 1 ianuarie 1990 și care este figurat în cadrul PUG elaborat de SSP "ARIS" SA Baia Mare – exemplarul existent la OCPI.

4.3 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul localității se face respectând următoarele:

a. 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, exploatării silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

b. Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului. În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, mine, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice, OCUPAREA DEFINITIVĂ de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - CU SAU FĂRĂ DEFRIȘAREA PĂDURII – SE APROBĂ POTRIVIT LEGII nr 46 / 2008 privind Codul silvic

Intrată în vigoare în data de 30 03 08

Publicată în MOF nr. 238 / 2008

În scopul protejării suprafețelor împădurite cu :

- VALOARE DENDROLOGICĂ

- PEISAGISTICĂ DEOSEBITĂ

este recomandabil ca lucrările să se execute cu DEFRIȘĂRI MINIME și cu măsuri de PROTECȚIE ÎMPOTRIVA RISCURILOR - incendii, poluare. Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de SCHIMB. Terenurile preluate trebuie să fie apte a fi împădurite și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care îl înlocuiește.

Suprafețele împădurite sunt puse în evidență în planșa de INCADRARE ÎN TERITORIU ADMINISTRATIV și de REGLEMENTĂRI ale Planului urbanistic general.

Termeni utilizați:

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 ha.

4.5.a. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore și majore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice, zone de protecție sanitară și hidrologică:

a. 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 (RGU)

b. Autorizarea executării lucrărilor de la pct.a este permisă numai cu avizul Primarului și a 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 (RGU)

c. Amplasarea în zona inundabilă a albiei majore sau în zonele de protecție ale lacurilor, cursurilor de apă, lucrărilor hidrotehnice, platformelor meteorologice precum și pe o distanță de 500 m în jurul platformelor meteo, este permisă numai în baza unui AVIZ DE AMPLASAMENT obținut cu respectarea Ordinului nr. 2 / 2006 al MMGA.

Documentația tehnică pentru obținerea Avizului de amplasament va avea conținutul prevăzut de O2/2006 al MMGA în care se include 1. Declarația pe proprie răspundere –autentificată la biroul notarului public – cu privire la asumarea riscurilor și pagubelor în caz de inundație (AN Apele Române nefiind obligată să suporte

contravaloarea acestora) și 2. Dovada includerii lucrărilor pentru care se solicită aviz de amplasament în Planul urbanistic general al localității (sau PUZ elaborat ulterior PUG).

d. Autorizarea construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului. Avizul de amplasament conform O2 / 2006 pentru amplasarea de obiective economice sau sociale în limita a 500 m în jurul și în afara zonei de protecție a platformelor meteorologice, se emite de către Administrația Națională de Meteorologie.

e. Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică se delimitează conform prevederilor Normei din 11 / 08 / 2005 (MO 800 / 2005) – luând în considerare toți factorii locali, naturali și antropici care pot interveni în impurificarea apei. Conform acestei Norme speciale, se instituie zone de protecție cu grade diferite de risc față de factorii de poluare: zona de protecție sanitară cu regim sever, cu regim de restricție și perimetrul de protecție hidrogeologică.

Termeni utilizați:

Albia minoră este o suprafață de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare.

- Pentru captări de apă potabilă din subteran: să fie asigurat un timp de tranzit în subteran de minimum 20 zile pentru orice particule de apă presupuse contaminate care s-ar infiltra la limita acestei zone și ar ajunge la locul de captare a apei. În cazurile în care nu sunt date suficiente pentru aplicarea metodelor prevăzute de lege, zona de protecție cu regim sever va fi de minimum 50 m în amonte, 20 m în aval de captare și 20 m de o parte și alta a captării.

- Pentru captări din surse de suprafață: 100 m pe direcția amonte de priză, 25 m pe direcția aval de ultimele componente ale prizei, 25 m lateral de o parte și de alta a prizei.

Zonele de protecție sanitară cu regim de restricție a captărilor de apă din subteran, se determină luând în considerare un timp de tranzit în subteran de minimum 50 zile de la punctul de infiltrare până la locul captării.

Perimetrul de protecție hidrogeologică se face pentru captările de izvoare, pentru drenuri și pentru forajele la freatic; această dimensionare necesită o analiză detaliată a situației hidrogeologice – având în vedere aria de regenerare a resurselor de apă exploatare.

4.5.b. Lățimea ZONELORE DE PROTECȚIE în lungul cursurilor de apă și a digurilor, conform Anexei nr. 2 la Legea apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996:

În lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă	10 – 50 m
Lățimea zonei de protecție	15 m

De-a lungul digurilor:

Înălțimea medie a digului	0.5 – 2.5 m
Lățimea zonei de protecție spre cursul de apă:	5 m
Lățimea zonei de protecție spre interiorul incintei	3 m

detaliată a situației hidrogeologice – având în vedere aria de regenerare a resurselor de apă exploatare.

4.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza cu respectarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - stabilite prin legislația de specialitate; în prezent se află în vigoare OMS nr. 536 / 1997.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc ca formă, mărime și mobilitate pe baza STUDIULUI DE IMPACT asupra sănătății populației și a mediului înconjurător. În cazul în care studiul de impact nu prevede altfel, distanțele minime de protecție sanitară recomandate între ZONELE PROTEJATE și unitățile care produc disconfort și unele riscuri sanitare sunt stipulate în OMS nr. 536 / 1997 - CAP. I art. 11. Aceste unități care

produc disconfort se vor amplasa în afara arterelor de mare circulație, respectându - se aceleași condiții de distanță. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate . În prezent se află în curs de elaborare, norme de distanță între „zonele protejate sanitar” și unitățile care produc disconfort pentru capacități mai reduse decât cele stipulate în OMS 536 / 1997.

Termeni utilizați:

Zone protejate : zone de locuit, parcuri, zone de odihnă și recreere, instituții social - culturale și medicale precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer.

Obiectivele economice cu caracter poluant a factorilor de mediu se amplasează în zonele destinate industriilor poluante.

Obiectivele economice cu surse de zgomot și vibrații vor beneficia de o zonă de protecție cu un nivel acustic care să nu depășească 59 dB (A) și curba de zgomot 45 - măsurat la 3 m de peretele exterior al locuinței și la 1.5 m înălțime de sol.

Instituțiile publice care necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee) se vor amplasa cu asigurarea unei zone de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație aglomerate.

Clădirile pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației (de cel mult 5 capete porcine și 5 capete bovine) se amplasează la minimum 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

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.

Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor populației, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare a noilor consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă și canalizare, în următoarele condiții:

- când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad suficient de acoperire a zonei pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism;
- când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire suficient a teritoriului localității - pentru racordarea de noi consumatori, dar programul Consiliului local prevede dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă se admite construirea de LOCUINȚE INDIVIDUALE în următoarele condiții: 1. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 10 m între fântâni cu apă de băut și orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit gunoi / dejecții animale, cotețe etc.) - cap. III art. 27 al. 2. OMS 536/97; 2. în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

În zonele locuite neracordate la rețeaua de apă potabilă , gestionarul rețelei centralizate, este obligat, conform prevederilor legale, să asigure distribuția apei prin amenajarea de cișmele publice.

- Când beneficiarul construcției aparținând ALTEI CATEGORII DECÂT LOCUINȚE INDIVIDUALE se obligă , pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate , să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească capacitatea existentă sau să construiască noi rețele , autorizația de construire este acordată cu respectarea celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism .

4.7. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile respectării următoarelor prevederi:

- a. 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.
- b. Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al MLPAT.
- c. Prin grija comună a Consiliului local și a celui Județean, se vor identifica și vor fi delimitate, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Termeni utilizați:

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservare și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii etc. (Legea nr. 137 / 1995)

Zona cu valoare peisagistică este o arie naturală protejată, caracterizată prin concentrarea în cadrul teritoriului său a unor peisaje naturale unicate sau rare.

Prevederi legale

cu privire la obținerea Avizului sau a Acordului de mediu în zonele ariilor naturale protejate:

1. Pentru toate planurile, programele și proiectele care urmează să se desfășoare în siturile de importantă comunitară precum și în vecinătatea acestora, se va urma:

1a. procedura de realizare a evaluării de mediu - pentru planuri și programe

1b. procedura – cadru de evaluare a impactului asupra mediului – pentru proiecte

Raportul de mediu sau

Raportul de evaluare a impactului asupra mediului.

Vor propune măsuri de reducere a impactului asupra speciilor și habitatelor de interes comunitar, măsuri de conservare și conservatorii, după caz.

În UAT Coaș sunt nominalizate :

- Situl Natura 2000 și

- Rezervația naturală „CHEILE LĂPUȘULUI”, care ocupă o 40.9 ha și este situată la extremitatea sud-vestică a UAT Coaș.

Cursul Lăpușului formează limita administrativă dintre UAT Coaș și UAT Remetea Chioarului; rezervația are o lățime de cca 250 m de fiecare parte a acestuia; zona este împădurită și are configurație în pantă (cheile Lăpușului); distanța între limita sitului și limita intravilanului propus al localității Întrerâuri, variază între 570 și 1060 m. Funcțiunile propuse în această parte de intravilan sunt : unități dispersate de gospodării individuale, pensiuni turistice, ferma agroturistice.

Având în vedere cele de mai sus, Rezervația naturală (Situl Natura 2000), nu va fi afectată de zona intravilanului propus.

Custodele ariilor naturale protejate a avizat favorabil propunerile din prezentul PUG.

Agenția pentru protecția mediului nu a solicitat raport de mediu pentru prezentul plan.

2. Planurile, proiectele publice și private pentru care sunt necesare procedurile menționate la pct. 1 de mai sus, sunt cele care sunt realizate în cadrul unei arii naturale protejate și care, individual sau împreună cu alte planuri / proiecte, pot avea efecte negative semnificative asupra ariei naturale protejate, avându-se în vedere obiectivele de conservare. Acordul de mediu sau avizul de mediu, se emit numai dacă planul / proiectul, nu afectează în mod negativ integritatea Cheilor Lăpușului.

4.8. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea următoarelor prevederi:

a. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului județean și cuprinse în Lista Ministerului Culturii și

Cultelor, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și MLPAT.

b. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al Ministrului culturii.

Termeni utilizați:

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

Rezervația de arhitectură și urbanism reprezintă un teritoriu aparținând unei așezări urbane sau rurale, a cărei protecție prezintă un interes public, datorită valorii istorice, arhitecturale, urbanistice, simbolice și asupra căruia se instituie un regim de intervenție controlată.

Procedura de delimitare și instituire a zonelor de protecție se stabilește prin Ordin al Ministrului culturii și cultelor care se publică în MO al României în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 (art. 8 al. 4).

Art. 59 al 1 din Legea nr. 422 / 2001 stipulează că „Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră ZONĂ DE PROTECȚIE suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric”.

Prin certificatele de urbanism care se eliberează pentru realizarea de construcții (intervenții) la clădiri monument istoric (categoria A, B) precum și la clădiri din zona de protecție***, se va solicita:

- proprietarului imobilului monument istoric
- proprietarilor imobilelor din zona de protecție a monumentului istoric,

AVIZUL DIRECȚIEI JUDEȚENE pentru CULTURĂ ȘI PATRIMONIU NAȚIONAL Baia Mare, obținut în urma consultării COMISIEI ZONALE a monumentelor istorice (nr. 9 Maramureș).

Comisia zonală nr. 9 Maramureș funcționează în municipiul Baia Mare.

***stabilită conform prevederilor aliniatului precedent, pe o rază de 200 m de jur împrejurul monumentului istoric, fiind trasată în PUG, pe limitele parcelelor existente; rezultă o configurație poligonală.

Având în vedere cele de mai sus, pentru Comuna Coaș, rezultă următoarele:

Intrucât până în prezent, Procedura de delimitare și instituire a zonelor de protecție, nu a fost stabilită conform art. 8, al. 4, prin prezentul PUG se recomandă instituirea ZONEI DE PROTECȚIE A CLĂDIRII BISERICII MONUMENT ISTORIC din satul Coaș și din satul Intrerâuri, prin elaborarea unui PUZ (pentru fiecare zonă de protecție) – pe baza unei liste de priorități la nivel județean, de comun acord cu factorii interesați: Consiliul Județean Maramureș, Direcția județeană pentru cultură și patrimoniu național – Baia Mare, Consiliul Local al Comunei Coaș, ș.a.

Până la elaborarea PUZ, orice solicitare de intervenție în această suprafață cu raza de 200 m (stabilită în Planșa nr. 3 – pe limitele de proprietate și nu de formă circulară), se va autoriza pe baza AVIZULUI Direcției județene pentru cultură și patrimoniu național, conform art. 22 și 23 din Legea nr. 422 / 2001.

Avizul se obține în urma consultării Comisiei Zonale (CZMI nr. 9 MARAMUREȘ) – care în prezent își desfășoară lucrările în municipiul Baia Mare.

Monumente de for public:

În vederea autorizării executării și amplasării unui „monument de for public”, este necesar AVIZUL PRIVIND CONCEPȚIA ARTISTICĂ A MONUMENTULUI DE FOR PUBLIC, emis de Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, în baza analizei realizate de COMISIA NAȚIONALĂ PENTRU MONUMENTE DE FOR PUBLIC, respectiv de Comisiile zonale pentru monumente de for public.

Prevederi RGU:

Capitol "Amplasarea construcțiilor în funcție de destinație, în cadrul localității", subcapitol "Construcții de cult":
- alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale;

În zonele nominalizate ca PROTEJATE, enumerate în continuare, se va respecta setul de REGULI propus, ceea ce înseamnă respectarea a minimum 5 din cele 7 recomandări precum și cele 5 interdicții stabilite.

Enumerare zone cu regim de protecție:

Nr.crt.	Denumire, localizare	Suprafață - ha
ZPa	Zona de protecție conform art. 59 din Legea Monumentelor – 200 m perimetral față de clădirea monument istoric din localitatea Coaș și din localitatea Întreprări	12.45 ha 10.92 ha

Enumerare recomandări:

1. folosirea acoperișurilor tradiționale, de regulă în 4 ape, cu pante – conform tradiției locale; volumul important al acoperișului va putea adăposti spații utile, cu condiția adoptării unor soluții pentru iluminat care să nu altereze forma acestuia;
2. folosirea cu generozitate a materialului lemnos; optarea pentru soluții de păstrare, reabilitare și utilizare a construcțiilor din lemn, tradiționale existente
3. folosirea tehnicilor tradiționale de lucru în lemn:
 - îmbinări în coadă de rândunică
 - ornamente la stâlpi și grinzi
 - ancadramente la uși și ferestre
4. folosirea împletiturilor din nuiele
5. perpetuarea ideii prispei ca element de tranziție între interior și exterior
6. preluarea proporției caselor tradiționale:
 - raportul laturilor dreptunghiului în care se înscrie planul va fi de maximum 2 la 1
 - raportul dintre înălțimea acoperișului și înălțimea parterului până la streășină va fi de minimum 2 la 1
 - raportul dintre demisol (partea văzută deasupra terenului) și înălțimea parterului, va fi întotdeauna subunitar – în cazul terenurilor denivelate; regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maximum D+P+M (înălțimea pereților verticali ai mansardelor nu va depăși 1.20 m);
 - se recomandă atribuirea de volume distincte pentru funcțiunile majore ale gospodăriei, în vederea încadrării discrete a construcțiilor în peisajul natural, altfel spus, dispersarea funcțiunilor în construcții independente; disiparea funcțiunilor în volume simple, proporționate și compacte, permite conectarea incintei cu peisajul natural și cu vecinătățile; construcțiile noi vor prelua volumetria generală tradițională, definită prin suprapunerea unor elemente spațiale simple (paralelipiped dreptunghic, prismă triunghiulară), a căror dominantă este orizonatală;
7. materiale de finisaj recomandate:
 - pentru elevație - (construcții, împrejmuiri): zidării sau placaj din piatră, tencuieli cu praf de piatră
 - pentru pereți: tencuieli simple sau speciale, lemn
 - pentru tâmplărie: lemn
 - pentru balustrade terase, balcoane: lemn fasonat în forme tradiționale, fier forjat;
 - pentru împrejmuiri: parapet tradițional din lemn din șipci verticale dese (transparent) cu sau fără acoperiș de protecție – conform înălțimii practice în zonă – cca 1.20 m; pot fi adoptate și elemente metalice de structură (țevă tratată cu finisaj mat); se recomandă un soclu de maximum 30 cm înălțime;
 - pentru învelitoare: țigla metalică cu acoperire din piatră naturală (culori sobre și închise), tablă plană fălțuită (culori sobre), țigla ceramică (culori din gama brun roșcat) – pentru casele noi; șită, șindrilă, draniță – pentru casele vechi
 - culorile zugrăvelilor exterioare: tonuri de alb, alb-gri cald și tonuri temperate de ocru, bej, crem - apropiate de cele ale lemnului natural; culorile intense pe fațade pot fi numai din gama de brunuri, ocru, alun, – în proporție de maximum 15 - 20 % din suprafață sau accentele de culoare vor fi numai la tamplarii

- culorile acoperişurilor vor avea tonuri sobre

Enumerare interdicții:

1. utilizarea materialelor strălucitoare: inox, aluminiu, tablă zincată și a materialelor plastice la acoperișuri, placaje, tâmplării
2. utilizarea învelitorilor din azbociment și a oricărui material lucios sau strălucitor precum și a culorilor stridente; se interzice petrecerea coamei acoperișului;
3. adoptarea de soluții de amplasare a construcțiilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei, în așa fel încât să nu fie necesară prevederea pereților antifoc (care nu sunt caracteristici zonei);
4. se interzice folosirea culorilor intense pe întreaga suprafață a fațadelor clădirilor: roșu permanent, roșu carmin, cărămiziu, portocaliu, galben, verde, albastru, roz, violet;
5. se interzice adoptarea unei arhitecturi cu influențe străine zonei și care să aibă elemente ca:
 - acoperiș terasă pe întregul corp al clădirii
 - suprafețe vitrate care depășesc pe cele uzuale
 - volumetrii care dau impresia instabilității clădirii, forme care transmit o senzație de dezordine
 - decorații abundente
 - parapetul prispei, balconului, teraselor – din beton, zidărie sau alte elemente masive.

Aplicarea setului de reguli menționat mai sus, conduce la PĂSTRAREA IDENTITĂȚII LOCALE A SATULUI COAȘ și a satului ÎNTRERĂURI, prin păstrarea, conservarea și perpetuarea tradiției arhitecturale moștenite, la TRANSMITEREA TRADIȚIEI GENERAȚIILOR VIITOARE precum și la VALORIFICAREA EI ÎN SCOP TURISTIC.

Păstrarea specificului local conduce la individualizarea comunei Coaș față de celelalte comune, ceea ce contribuie la atractivitatea acesteia.

Prezentul RLU prezintă reglementări fără să aibă la bază un Studiu elaborat pentru păstrarea identității locale a satelor Comunei Coaș.

Până la data întocmirii unui studiu care să stabilească tipul de elemente tradiționale care să fie transmise arhitecturii actuale, în vederea păstrării identității peisajului construit din Comuna Coaș, pentru întreaga localitate (în afara zonei ZPa), se stabilesc câteva principii care să conducă la rezultatul urmărit și prin utilizarea cărora să se elimine adoptarea de elemente constructive CARE NU SE ÎNCADREAZĂ ÎN LOCALITATE.

Astfel, se va urmări ca în certificatele de urbanism care se vor elibera, să fie stipulate aceste cerințe MINIME, OBLIGATORIU DE A FI RESPECTATE:

- preluarea proporției caselor tradiționale și a conceptului de disipare a funcțiunilor incintei în volume simple, proporționate și compacte, a căror dominantă este orizontală; regimul de înălțime nu va depăși parterul la care se poate adăuga demisolul și mansarda;
- se interzice utilizarea materialelor strălucitoare sau lucioase, a materialului plastic – la finisaje exterioare (învelitori, parapeti, balustrade, garduri)
- învelitorile vor avea pantele tradiționale, culori sobre; se interzic lucarnele nespecifice și petrecerea coamei acoperișului;
- se interzice utilizarea culorilor intense pe fațade și a suprafețelor vitrate excesiv
- se interzic parapeti cu elemente din beton, zidărie sau alte elemente masive
- gardurile vor respecta dimensiunile, forma și culoarea tradițională; se interzic forme și finisaje străine de practica tradițională; motivația constă în faptul că unitatea oferită de continuitatea gardurilor de-a lungul rețelei de străzi, susține identitatea locală și implicit atractivitatea zonei;

4.9.1. Autorizarea executării construcțiilor de-a lungul drumului județean

În intravilanul propus prin prezentul PUG, la noile construcții pentru care se vor elibera autorizații de construire, se vor respecta următoarele prevederi ale cadrului legal:

- distanța dintre gardurile situate de o parte și alta față de DJ – va fi de minimum 24 m față de DJ; construcțiile se vor retrage față de împrejurimi cu distanțele prevăzute în capitolele 5 în care se stabilesc retragerile față de

aliniament; în cazul incintelor fără gard, distanța dintre construcțiile situate de o parte și alta a DJ, va fi de 24 m; în concluzie, autorizarea unei construcții într-o incintă fără gard se va face la o distanță de minimum 12 m din axul DJ.

- sunt prevăzute alei colectoare (adiacente sau distanțate față de DJ) cu două sensuri de circulație care vor asigura legătura dintre noile construcții autorizate de-a lungul DJ, în conformitate cu avizul Serviciului de exploatare drumuri județene;

Noile construcții propuse de-a lungul DJ – în intravilanul propus – în zonele situate dincolo de intravilanul existent, se vor autoriza numai pe baza prevederilor din avizul CJM pentru DJ – cu privire la modul de acces din drum. Prin PUZ sau PUD se va preciza modul de acces al autovehiculelor înspre DJ. Până la data realizării colectoarei, accesul din DJ va fi avizat, autorizat și executat ca provizoriu.

Față de drumurile comunale, distanța dintre garduri sau construcții situate de o parte și alta a acestuia, va fi de minimum 22 m.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se face cu respectarea prevederilor:

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

b. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dizlocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin Hotărâre a Consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Termeni utilizați:

Pericolele naturii sunt acele elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. În condițiile în care pericolul reprezintă cauza, iar riscul – posibilitatea de producere a respectivului pericol, dezastrul este definit ca un eveniment ce produce mari pierderi materiale și umane și prejudicii aduse mediului.

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

5.2 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 a altor lucrări de infrastructură se face respectând următoarele:

a. 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, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă

b. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări teren ori de poluare a aerului, apei sau solului

c. Fac excepție de la prevederile pc.1 construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea acestora.

Termeni utilizați:

Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane

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

Servitutele de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

5.3 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face respectând următoarele:

- a. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajarea teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- b. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Termeni utilizați:

Sunt de utilitate publică lucrările de interes național și local privind : prospecțiunile și exploarările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, dechiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; deviații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea , protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea și siguranța națională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea unităților publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.

Constrângerile legate de disfuncționalități ale echipării tehnico – edilitare sau lipsa acesteia, precum și asigurarea echipării edilitare se face respectând următoarele:

- a. 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.
- b. 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.

Termeni utilizați:

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură, în teritoriul localității , funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuieli pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.) care se asigură de regulă prin bugetele locale.

5.4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor din punct de vedere al reducerii la minimum a RISCURILOR DE PRODUCERE ȘI PROPAGARE A INCENDIILOR

- a. La autorizarea executării construcțiilor , se vor respecta DISTANȚELE DE SIGURANȚĂ MINIME între CLĂDIRI - prevăzute de **NORMATIVUL P 118–99** elaborat de IPCT SA.– pag. 17.

Se exemplifică :

- distanța minimă dintre două construcții de grad I de rezistență la foc este de 6 m
 - distanța minimă dintre două construcții de grad IV-V (lemn) de rezistență la foc, este de 15 m
- În cazul în care nu se pot respecta distanțele normate, se vor adopta măsuri de 1. comasare în compartimentul de incendiu; 2. prevedere de elemente de preîntâmpinare a propagării incendiului.

b. Construcțiile se vor realiza numai după ASIGURAREA C O R E L Ă R I I PREVEDERILOR NORMATIVE REFERITOARE LA:

- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ
- MATERIALELE DE CONSTRUCȚIE, NUMĂRUL DE NIVELURI
- CATEGORIA DE PERICOL DE INCENDIU A ACTIVITĂȚII CARE SE DESFĂȘOARĂ ÎN CLĂDIRE

Clădiri civile – publice (de locuit, administrative, comerț, sănătate, cultură, culte, învățământ, turism, sport):

1. corelarea dintre destinația clădirii, numărul maxim de persoane și numărul maxim de niveluri pentru clădiri cu gradele de rezistență la foc III, IV, V – este înscrisă în Tabelul 3.2.5 din P 118 – 99;
2. corelarea dintre gradul de rezistență la foc al clădirii, aria maximă construită la sol a unui compartiment de incendiu și numărul de niveluri al clădirii – este înscrisă în Tabelul 3.2.4 din P118-99;
3. condiții de mansardare: pentru clădirile de gradul I-II de rezistență la foc, condițiile sunt înscrise în pct. 3.2.6.; pentru clădirile de gradul III – V, se vor respecta condițiile impuse în Tabelul 3.2.5.

Clădiri pentru activități de producție și / sau depozitare:

- o corelarea dintre : 1. categoria de pericol de incendiu a tipurilor de activități care se desfășoară în spațiile de producție; 2. gradul de rezistență la foc al clădirii; 3. numărul de niveluri admise; 4. aria maximă construită la sol admisă pentru construcții sau un compartiment de incendiu – este înscrisă în Tabelul 5.2.5 din P 118 – 99;

Cu privire la autorizarea clădirilor de locuit (inclusiv anexe gospodărești) de pe aceeași parcelă sau de pe parcele învecinate, avizul de securitate la incendiu se acordă în cadrul Comisiilor de Acorduri Unice (care precedă eliberarea autorizațiilor de construire).

Se recomandă abordarea următoarelor etape:

- încadrarea în distanțele normate de siguranță la foc
- în cazurile în care încadrarea nu este posibilă, se recomandă adoptarea comasării construcțiilor (alipire) sau măsuri compensatorii; în cazurile în care măsurile compensatorii aduc un prejudiciu aspectului tradițional al zonei, construcțiile se vor realiza conform tradiției, cu acordul părților (document scris și asumat prin semnăturile părților) și cu Avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

5.5. Reguli cu privire la gestionarea resurselor naturale:

În zone în care se întâlnesc resurse naturale (izvoare de ape cu proprietăți curative sau alte resurse), realizarea de construcții va fi condiționată de Avizul gestionarului de resurse minerale.

ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone și subzone funcționale:

ZONA = suprafața teritoriului pentru care este propusă o funcțiune dominantă.

Zonele sunt reprezentate grafic cu majuscule și culoare portocaliu închis

Delimitarea zonelor corespunde cu reprezentarea zonelor funcționale din Planșa nr. 3 „Reglementări urbanistice – zonificare.

SUBZONE = suprafețe de teren incluse în ZONĂ cu funcțiuni diverse delimitate între ele prin prezentul PUG sau prin PUZ, PUD viitoare - care se vor elabora la inițierea Administrației publice, a unor organisme / instituții interesate sau a unor persoane private.

ZONA, întotdeauna are caracterul de DOMINANTĂ, DE O ANUMITĂ FUNCȚIUNE, întrucât conținutul acesteia nu este în întregime format din elemente identice. Cel mai mare număr de elemente identice formează DOMINANTA ZONEI.

Sim bol zona	Denumire și descriere zona / Simbol și denumire subzonă – după caz
CE	ZONA CENTRALĂ a localității (în satul Coaş și în satul Întrerâuri : 11.2 ha și 2.8 ha - poziționate în centrul de greutate al localităților - conțin cea mai mare parte a instituțiilor publice și serviciilor de interes general Se recomandă construcții în regim izolat. <u>Subzone:</u> IS, L, p, pp, s, t
ZP	ZONE PROTEJATE (ale monumentelor istorice : Biserica de categoria A din Coaş – 12.45 ha și Biserica de categoria B din Întrerâuri – 10.92 ha) <u>Subzone:</u> IS, L, p, pct, pp
	Zonele cu caracter complex CE, ZP – se suprapun parțial.
IS	ZONA DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL - componentă a zonelor CE, ZP - dispersate în comună <u>Subzone:</u> p, pp
UI	ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE <u>Subzone:</u> pp Cu privire la unități agricole, în intravilanul localităților comunei, nu se propune realizarea de ferme zootehnice. Într-un singur caz, a fost semnalată o zonă din Coaş, situată la extremitatea nordică a intravilanului propus, cu suprafața de 1 ha, în care, în situația unei solicitări și a aprobării Consiliului Local, ar putea fi condiții de amplasare a unei ferme, cu distanță de protecție asigurată de 200 m, față de zona de locuințe rare, învecinată.
LL	ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE în zone compacte - f u n c Ț i u n i c o m p l e m e n t a r e: spații de cazare în pensiuni turistice în cadrul familial, meșteșuguri (ateliere de capacitate redusă), spații comerciale și de servicii punctuale - zona cuprinde și teren liber cu destinația de agricol, inclusiv adăposturi creștere animale în limita a 5 capete bovine și 5 capete porcine (în gospodăriile în care pot fi respectate distanțele de 10 m dintre adăposturi, platformele de dejecții și cea mai apropiată locuință ; <u>Subzone:</u> pp, v
LR	ZONA DE LOCUINȚE RARE, LOCUINȚE PE VERSANȚI și funcțiuni complementare – <u>Subzone:</u> v, p, pp, s, t În satul Întrerâuri, s-a delimitat o zonă în suprafață de 23.2 ha (inclusiv căi de comunicații rutiere), cu funcțiunea nominalizată de locuințe dispersate, pensiuni turistice și ferme agroturistice. Această zonă este caracterizată prin prezența unor suprafețe de teren mai întinse, între gospodăriile existente. Se vor respecta prescripțiile din zona LR.
P	ZONA PARC, SPORT, TURISM – AGREMENT, RECREERE, PROTECȚIE <u>Subzone:</u>.

	<i>p</i> SPAȚII VERZI DE INTERES PUBLIC: 1. Parc, 2. Scuar <i>s</i> Construcții și amenajări sportive <i>t</i> Construcții pentru turism – agrement, distracții, după caz – balneare <i>v</i> Recreere (case de vacanță) <i>pp</i> Plantații de protecție: - a rețelelor edilitare (LEA, culoare tehnice) - de-a lungul cursurilor de apă - de-a lungul arterelor de circulație - a versanților, - între zone funcționale diferite care necesită protecție - protecție sanitară;
GC	ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ <i>cim</i> Cimitire
TE	ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ <i>ca</i> Captare apă <i>r</i> Rezervor apă potabilă <i>ep</i> Stație epurare ape menajere - mecanică și biologică
C	ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE Căi rutiere și intersecții aferente, platforme parcare - propuse Căile rutiere existente sunt reprezentate în cadrul bazei topografice
	ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE - în cazul terenurilor cu alunecări - 1 caz de instabilitate a versantului pe traseul DC 46 în satul Intrerâuri; - În cazul terenurilor cu inundații – zonele figurate de-a lungul Râului Lăpuș – în satul Coaș

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI

- Tipuri de subzone funcționale
- Funcțiunea dominantă a zonei
- Funcțiunile complementare admise ale zoei

SECȚIUNEA 1

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Utilizări admise
- Utilizări admise cu condiționări
- Utilizări interzise

SECȚIUNEA 2

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Caracteristici ale parcelelor
- Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Amplasarea clădirilor unele față de altale pe aceeași parcelă
- Circulații și accese
- Staționarea autovehiculelor
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

	Art. 11	Aspectul exterior al clădirilor
	Art. 12	Condiții de echipare edilitară
	Art. 13	Spații libere și spații plantate
	Art. 14	Împrejmui
SECȚIUNEA 3		POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
	Art. 15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
	Art. 16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

➤ **PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE**

A. ZONE CUPRINSE ÎN I N T R A V I L A N

▪ **CE - ZONA CENTRALĂ**

CARACTERUL ZONEI:

Conform RGU și a practicii urbanistice, în zona centrală își au locul: sediul Primăriei, sedii de partide, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, sedii de bănci, magazin general, supermarket*, servicii (în afară de ateliere poluante și autoservice); construcțiile de cultură ca expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, case de cultură au recomandat ca amplasament ZONA destinată dotărilor pentru cultură, educație, zona verde precum și zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement; pentru comunități de tipul comunelor, construcțiile de cultură se recomandă a fi amplasate în Zona centrală a localității; școlile primare, gimnaziale, profesionale se recomandă a fi amplasate în zone și cartiere de locuit, deci și în zona centrală a localității – în care coexistă funcțiuni de locuire.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

	Tipuri construcții	Condiții de însorire
1	Construcții administrative și financiar - bancare	în spațiile pentru publice și birouri
2	Construcții comerciale	- însorire în spațiile pentru publice și birouri - orientare nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor, spațiilor de preparare
3	Construcții de cult	condiții de orientare date de specificul cultului
4	Construcții pentru cultură	- spații de lectură , săli de expunere orientate N, NE, NV sau rezolvări de fațadă care evită însorirea
5	Construcții de învățământ	- săli de clasă spre S, SE, SV - biblioteci, laboratoare, ateliere spre N - terenul de sport cu latura lungă NS
6	Construcții de sănătate	- saloane spre S, SV, SE - laboratoare și servicii tehnice medicale spre N - cabinete medicale spre S, SE
7	Construcții de agrement	- săli de tip club spre S, SV, SE
8	Construcții de turism	- spații tehnice și anexe spre N
9	Construcții de locuințe	- se evită orientarea spre N a dormitoarelor

SECȚIUNEA I. - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități.

Se propun relocări funcționale în funcțiune de necesități, etapizat, pe bază de PUZ.

Sunt admise următoarele utilizări - în construcții noi sau relocate:

- optimizarea / extinderea instituțiilor publice existente și edificarea de instituții publice noi încadrate în spații existente sau piață civică propusă; amenajare spații verzi – din categoria parc, scuar, aliniamente plantate pe străzi propuse modernizare, de-a lungul cursurilor de apă ;
- structuri de primire pentru turism (de tip hotel, pensiune turistică – în care sunt dezvoltate funcțiunile de bază (cazare și alimentație publică – pentru turism de tranzit)
- Servicii de interes general : servicii comerciale și de alimentație publică, profesionale, tehnice, sociale
- se recomandă ca instituțiile și serviciile publice dezvoltate pe loturi mai întinse de 800 m (cu un procent de ocupare de 80 %) , să fie amplasate în fronturi ale unei piețe civice sau retrase de la străzile adiacente, în cadrul unei alveole; această măsură se referă cu precădere la magazinele generale sau supermarketurile cu volumetrie de tip hală, cu cea mai mare parte a fațadelor nevitrate, volume cu caracter neadecvat în frontul unei străzi din mediul rural;
- Locuințe unifamiliale în regim izolat;
- Locuințe colective cu număr redus de apartamente / cu sau fără spații libere la parter
- Anexe gospodărești în cadrul gospodăriilor individuale (cu adăposturi de animale echipate cu utilități, cu alei amenajate pentru acces) – amplasate regulamentar față de locuințe și vecinătăți cu funcțiuni publice

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Unități industriale (activități de microproducție / meșteșugărești) nepoluante ale aerului (praf, miros), nepoluante fonic, în care activitatea de producție și de depozitare se desfășoară în spații închise
- În cazul locuințelor colective (blocuri cu maximum 6 apartamente, P+2), se admite amplasarea la parterul clădirii a spațiilor de alimentație publică, numai în condițiile izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei - ca depozite, alte activități de natură să incomodeze locuințele.
- se interzic următoarele lucrări:
 - construcții provizorii de orice natură.
 - depozitare en gros.
 - platforme de pre colectare a deșeurilor
 - depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice.
 - depozitare și sortare bușteni în vederea valorificării acestora
 - autobaze.
 - stații de întreținere auto.
 - lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

O parcelă este construibilă dacă are acces carosabil dintr-un drum public sau prin intermediul unui drum de servitute constituit legal de cel puțin 4 m pentru o locuință și cel puțin 6 m pentru celelalte funcțiuni.

	S min. parcelă	L minimă front la stradă
Sediu Primărie	1800	35
Alte instituții publice de interes local	700	22
Sală polivalentă	1200	30
Piața centrală civică	2500	90
Instituțiile a căror suprafață de clădire și incintă se calculează pe bază de norme, nu se supun acestor prevederi;		
Spații comerciale, servicii de interes general - în construcții noi sau prin	500	20

reconstruire / adăugire în zone construite		
Locuințe pe loturi	500	19
Unități de microproducție	600	15

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ sau PUD - după caz, cu următoarele condiționări :

- clădirile instituțiilor publice și cele pentru servicii de interes general, vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de minimum 7.00 m pentru a fi create condiții de parcare din stradă 5,50 m și o lățime de trotuar pietoni de 1,50 m; excepție fac clădirile existente ;
- Instituțiile publice care necesită protecție specială (spitale, centre de sănătate, creșe, grădinițe, școli, biblioteci, muzee) se vor amplasa cu asigurarea unei zone de protecție față de DN - conform normelor de sănătate publică înscrise în OMS 536 / 1997.
- clădirile de locuit se vor retrage la minimum 4 m față de aliniament;
- aliniamentul nu este cel dat sau estimat pe baza limitelor gardurilor existente; acesta este stabilit prin PUZ sau PUD aprobat al zonei, având în vedere că unele străzi de categoria a IV-a DE TIP RURAL, este necesar a fi modernizate la parametrii categoriei a III-a de 6 sau 7 m lățime; conform Regulamentului general de urbanism, străzile mai lungi de 100 m trebuie să aibă 2 sensuri de circulație și trotuar pentru pietoni pe cel puțin una din părți;

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

Conform PUZ / PUD cu următoarele condiționări :

- recomandări pentru prevederile PUZ / PUD – la construcții noi:

1. retrageri de minimum 5 m pe una din părți și minimum 3 m pe cealaltă – față de limitele laterale - la clădiri de servicii de interes general; minimum 5 m față de limita posterioară;
2. retrageri de minimum 6 m – față de limitele laterale și posterioară - la clădiri de instituții publice
3. retrageri de minimum 1.9 m pe o parte și 3.50 pe cealaltă, 4 m față de limita posterioară – la locuințele propuse în frontul al II-lea.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m pentru clădirile din materiale incombustibile;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUD : toate parcelele trebuie să aibă un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau să beneficieze de servitute de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minimum 4 m lățime

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în interiorul parcelei sau în parcaje amenajate adiacent străzii - dimensionate conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțime maximă admisă : conform PUD

Recomandări pentru PUD:

- regimul de înălțime maxim pentru majoritatea construcțiilor – pentru funcțiunile de utilitate publică din zona centrală , poate fi recomandat la maximum 3 niveluri; pentru locuințe pe loturi - maximum 2 niveluri de bază (la care se adaugă demisol sau mansardă).

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- pe amplasamente situate între vecinătăți construite, clădirile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri, se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; adoptarea unor volumetrii moderne în zone existente se va face cu moderație, se va adopta o linie modernă echilibrată; odată cu evoluția localităților, aspectul exterior al clădirilor evoluează prin adoptarea unor volumetrii moderne (ieșirea din formele generale cubice), finisaje de calitate superioară. Pe amplasamente fără vecinătăți construite, pot fi adoptate clădiri cu volumetrie modernă.
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.
- se recomandă acoperiș tip șarpantă având în vedere zona de dealuri, clima bogată în precipitații și tradiția locală.
- se recomandă realizarea de locuințe și anexe din zidărie de cărămidă sau BCA - conform obiceiurilor locului.
- pot fi adoptate și sisteme cu pereți din beton în cofraje din materiale izolante (AMVIC)

- clădirile cu funcțiuni publice vor beneficia de o arhitectură echilibrată - modernă, a cărei imagine să asigure legătura dintre fondul construit existent și cel dezvoltat în perioada de valabilitate a PUG

Materiale de construcții recomandate : materiale de calitate superioară, rezistente la intemperii - care să confere o imagine atrăgătoare alături de cadrul natural .

Acoperișuri șarpantă cu învelitoare durabilă ; se recomandă țiglă ceramică sau țiglă de tablă ; nu se recomandă materiale care favorizează alunecarea zăpezii - la clădirile publice.

Socli cu finisaje rezistente la intemperii, pereți în culori deschise – tonuri calde și neutre inclusiv spre alb, tonuri contrastante ca intensitate pentru aplicarea unor accente; parapeți cu parte opacă și transparentă ;

Reclamele dispuse pe clădiri vor fi fixate de regulă de clădire – pe direcție perpendiculară pe fațada principală;

Culori pentru fațade: se recomandă alb, alb-gri, nuanțe deschise și sobre; nu se recomandă culori intense.

Se recomandă utilizarea cu măsură a materialelor de reclamă, gruparea acestora într-o bandă de reclame.

Balustrade : vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereți : pot fi abordate orice materiale cu condiția armonizării cu construcția locuinței : de regulă balustrade din țevă metalică la clădiri tencuite, din lemn la clădiri cu fațade aparente din lemn ; se poate utiliza parapet de plexi transparent sau translucid cu montați asortați la clădire. Se poate utiliza fier forjat. La parapeții din lemn se recomandă forme riguroase din lemn ecarisat fără elemente bogate de decor . În cazul unei clădiri în stil tradițional din lemn, balustradele vor păstra același aspect.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.

- canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută în rigole de beton acoperite cu dale cu orificii ; din aceste rigole, se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice – prin intermediul șanțurilor, spre pârauri;

- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUD cu următoarele condiționări :

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți, având peste patru metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm.

- în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb trei arbori în perimetrul respectiv.

- în grădinile de fațadă ale instituțiilor publice, minimum 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații mai înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor, 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ.

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu 1,20 m înălțime.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea zonei instituțiilor publice cu garduri de maximum 1.50 m înălțime din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; aceste împrejmuiri se recomandă pe laturile laterale și posterioare; spre strada principală se recomandă amenajarea unui gard viu de înălțime redusă , maximum 80 cm;

-pentru zona de servicii de interes general se recomandă aceleași tipuri de garduri menționate pentru instituții; se acceptă tronsoane de garduri semiopace în cazul unor incinte de microproducție sau a unor servicii cu zonă de depozitare.

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

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

Conform PUZ al zonei centrale sau PUD pentru detalierea de zone din PUZ :

Recomandări pentru PUZ: conform prevederilor RGU pentru zone centrale: 80 %; acest POT se referă numai la părțile ocupate de instituții și servicii publice; zonele predominant rezidențiale din vecinătatea instituțiilor și serviciilor publice, (care conțin locuințe și dotări), vor avea un POT de 40 %.

Condiții de amplasare în cadrul parcelei:

1. Construcții de cultură:

- pentru săli de reuniune, case de cultură, săli polivalente cu o capacitate de minimum 200 locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0.6 mp / locuitor, în afara spațiului destinat circulației publice; la aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată la 10 – 20 % din suprafața totală a terenului.

2. Construcții de învățământ:

- pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp / preșcolar
- pentru școli primare, gimnaziale, profesionale, 20 mp / elev

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la patru zone repartizate astfel: 25 % teren ocupat de construcții (partea I), 75 % teren amenajat : curte recreative de regulă asfaltate, amenajări sportive, zonă verde cu grădină de flori (partea II, III și IV);

3. Construcții de sănătate:

Capacitatea construcției "dispensar rural" se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7.5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale obligatorii, este de 5 mp / consultație. Cele trei zone sunt: zona ocupată de construcții cu un procent maxim de ocupare de 20 %, zona accese, alei, parcaje, zona verde cu rol decorativ și de protecție.

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

Conform PUZ sau PUD, luând în considerare POT recomandat prin RGU și regimul de înălțime de maximum 3 niveluri.

▪ ZP - ZONE PROTEJATE GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Monumentele istorice sunt :

1	MM – II – a – A – 04544	Ansamblul Bisericii ortodoxe „Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril”, datat 1730 Sat Coaş nr. 271
	MM – II – m – A – 04544.01	Biserică, Coaş nr. 271, datată 1730
	MM – II – m – A – 04544.02	Clopotnița din lemn, Coaş nr. 271, datată 1730
2	MM – II – m – B – 04592	Biserica de lemn „Sfinții Apostoli Petru și Pavel”, sat Întrerăuri nr. 28

În ambele localități, bisericile monument sunt situate în centrele localităților, la limita zonelor delimitate ca CENTRALE.

Intrucât până în prezent, Procedura de delimitare și instituire a zonelor de protecție, nu a fost stabilită conform art. 8, al. 4, prin prezentul PUG se recomandă instituirea ZONEI DE PROTECȚIE A CLĂDIRII BISERICII MONUMENT ISTORIC din satul Coaş și din satul Întrerăuri, prin elaborarea unui PUZ (pentru fiecare zonă de protecție) – pe baza unei liste de priorități la nivel județean, de comun acord cu factorii interesați: Consiliul Județean Maramureș, Direcția județeană pentru cultură și patrimoniu național – Baia Mare, Consiliul Local al Comunei Coaş, ș.a.

Până la elaborarea PUZ, orice solicitare de intervenție în această suprafață cu raza de 200 m (stabilită în Planșa nr. 3 – pe limitele de proprietate și nu de formă circulară), se va autoriza pe baza AVIZULUI Direcției județene pentru cultură și patrimoniu național, conform art. 22 și 23 din Legea nr. 422 / 2001.

Avizul se obține în urma consultării Comisiei Zonale (CZMI nr. 9 MARAMUREȘ) – care în prezent își desfășoară lucrările în municipiul Baia Mare.

Princertificatele de urbanism care se eliberează pentru realizarea de construcții (intervenții) la clădirile monument istoric precum și la clădiri din zona de protecție, se va solicita:

- proprietarului imobilului monument istoric
- proprietarilor imobilelor din zona de protecție a monumentului istoric,

AVIZUL DIRECȚIEI JUDEȚENE pentru CULTURĂ ȘI PATRIMONIU NAȚIONAL MARAMUREȘ, obținut în urma consultării COMISIEI ZONALE (CZMI nr. 9 MARAMUREȘ).

Comisia zonală responsabilă pentru Județul Maramureș funcționează în municipiul Baia Mare.

Monumente de for public:

În vederea autorizării executării și amplasării unui „monument de for public”, este necesar AVIZUL PRIVIND CONCEPȚIA ARTISTICĂ A MONUMENTULUI DE FOR PUBLIC, emis de Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, în baza analizei realizate de COMISIA NAȚIONALĂ PENTRU MONUMENTE DE FOR PUBLIC, respectiv de Comisiile zonale pentru monumente de for public.

Prevederi RGU:

Capitol “Amplasarea construcțiilor în funcție de destinație, în cadrul localității”, subcapitol “Construcții de cult”:

- alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale;

SECȚIUNEA I. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni :

- instituții publice, inclusiv structuri de primire, obiectiv de asistență socială
 - servicii comerciale adecvate zonei protejate - cu atractivitate ridicată pentru turiști
 - activități muzeale
 - activități productive manufacturiere nepoluante și atractive din punct de vedere turistic.
 - locuințe individuale cu regim de construire izolat, inclusiv structuri de primire amenajate în cadrul acestora
 - anexe gospodărești de creștere a animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul clădirii protejate): cafenele, ceainării - de capacitate redusă, birouri - servicii.

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- servicii de alimentație publică de capacitate redusă – maximum 15 locuri;
- se admit extinderi sau reconstruiri ale clădirilor cu condiția realizării unor funcțiuni compatibile cu caracterul zonei de protecție a clădirilor i monument..
- zone plantate cu proprietatea de a pune în valoare clădirea monument;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări :

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată
- comerț și depozitare en gros
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile
- depozitare de deșeuri
- orice alte activități generând poluare, trafic greu, sau aglomerări importante.
- construcții provizorii de orice natură.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

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

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

Se recomandă menținerea parcelarului existent .

Parcela este construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minimum 4 m, asigurând accesul autospecialelor de pompieri și are o suprafață de minimum 500 mp.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se menține neschimbată situația existentă de dispunere a clădirilor față de aliniament
- Clădirile noi vor fi amplasate cu o retragere față de aliniament cu cel puțin 4,0 m.

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

- La clădirile existente se mențin distanțele existente. La supraetajări, mansardări, este necesară respectarea distanțelor de siguranță conform normelor PSI (normativ P 118 / 99). În cazul în care condițiile locale nu permit respectarea acestor distanțe se vor lua măsuri speciale de apărare împotriva incendiilor (ziduri pline, materiale de construcție cu grad corespunzător de rezistență la foc)

- La clădirile noi, distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi de cel puțin 1.90 m pentru fronturile la stradă de până la 19 m și de cel puțin 3.00 m pentru fronturile mai mari de 19 m.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ ; .

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6,0 m la clădiri cu materiale incombustibile;

- în cazul nerespectării acestor distanțe, construcțiile se vor amplasa cu respectarea normelor PSI conform rezistenței la foc a materialelor de construcții – Tabel 2.2.2. Normativ P118 / 99.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform RGU: pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră. Va fi asigurat accesul pentru intervenții în caz de incendiu dimensionat conform normelor pentru trafic greu; accesul nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie să fie păstrat liber în permanență.

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcare autovehiculelor se recomandă în interiorul curților parcelei sau pe platforme prevăzute prin PUZ
- staționarea autocarelor pentru turiști se va permite numai în parcaj situat în afara perimetrului de protecție al monumentului istoric;

- conform RGU: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minimum de 5 locuri de parcare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se va respecta regimul de înălțime existent.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra clădirilor declarate monument istoric, se va putea realiza numai în condițiile legii.
- la amplasarea clădirilor noi, a celor modernizate, modificate, adăugite, se va ține seama de caracterul zonei, de arhitectura fațadelor și a materialelor utilizate la clădirile existente din zonă; în concluzie, clădirile noi sau cele modificate se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate.
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.
- pentru toate clădirile se vor executa lucrări periodice de reparații curente și întreținere a calității finisajelor
- adăugirile improvizate vor fi demolate sau reconstruite din materiale durabile.

Recomandare pentru materialele utilizate

-Clădiri cu structură durabilă, semidurabilă

În limita celor 200 m de jur împrejurul clădirii monument , este necesară atenție în adoptarea formelor, materialelor și culorilor noilor construcții sau a adăugirilor propuse : se va păstra parcelarul existent, parcelările de teren se vor încadra în tipul parcelelor existente, se vor adopta materiale de calitate, culori de intensitate redusă, arhitectură echilibrată cu forme și decor discret; clădirile aflate în stare mediocră și rea precum și anexele vizibile din stradă vor fi reparate, întreținute ; împrejurimile vor fi în primul rând întreținute ca finisaj ; la refacerea împrejurimii se va utiliza același material sau similar fără introducerea unor elemente bogate de decor.

Forma golurilor: forma și dimensiunile acestora se vor încadra în arhitectura echilibrată recomandată pentru această zonă.

-Finisaje exterioare la pereți din tencuieli dîșcuite sau placaje de piatră naturală;

-Culori în tonuri deschise: calde, reci și neutre.

Reclamele dispuse pe clădirile din zonele de protecție vor fi fixate de regulă de clădire – pe direcție perpendiculară pe fațada principală , fiind văzute din față – în mers de-a lungul străzii; Balustrate : vor fi armonizate cu materialele utilizate la pereții clădirii : pot fi abordate orice materiale cu condiția armonizării cu construcția obiectivului: de regulă se adoptă balustrade din țevă metalică la clădiri tencuite, din lemn la clădiri cu fațade aparente din lemn ; se poate utiliza parapet de plexi transparent sau translucid cu montanți metal / lemn .

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă	racordare obligatorie la sistemul centralizat de alimentare cu apă
Canalizare menajeră	Sistem propriu de canalizare menajeră, inclusiv la adăposturile de animale, urmat de racordarea la rețeaua comună

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice prin șanțuri și rigole stradale - spre pârauri.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică a curților accesibile publicului și a altor incinte vizibile din circulațiile publice
- în toate curțile locuințelor din zona de protecție, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle parcelor aferente clădirilor monument se vor realiza pe baza prevederilor PUZ aprobat;
- la clădirile din zonă, gardurile spre stradă vor avea înălțimea unitară practică în zonă- din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

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

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

- POT maxim în zona de locuit = 35 %
- nu se prevede un POT pentru zona clădirii monument istoric; PUZ al zonei protejate va stabili valoarea POT;

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

- conform PUZ al zonei protejate;

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

Pentru aceste funcțiuni se aplică prescripțiile referitoare la aceste funcțiuni – stipulate în zona CE .
În cazul reconstruirii, se recomandă construcții în regim izolat.

Se adaugă generalități pentru instituțiile care pot fi amplasate dispersat în teritoriu.

Prevederi RGU:

Recomandări pentru amplasarea construcțiilor:

Construcții de învățământ:

- învățământ preșcolar (grădinițe): în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs fiind de 500 m
- școli primare, gimnaziale, școli profesionale: în cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs fiind de 1000 m

Construcții de sănătate

- spital general comunal cuplat sau nu cu dispensar policlinic: în zona destinată dotărilor pentru sănătate (în cazul comunei, în zona Polifuncțională centrală)
- dispensar policlinic rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie: amplasare ca și construcție independentă sau în cadrul unor construcții pentru sănătate / locuințe; în concluzie, poate fi amplasat în Zona centrală sau în zona de locuit;

Pentru ambele cazuri, se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aerport, industrii nocive, trafic greu).

Construcții de cultură:

- expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente, se vor putea amplasa în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde; (pentru localitatea Săcel, construcții de cultură pot fi amplasate în zona Centrală, Polifuncțională centrală, Centre de cartier;)
- pentru obiectivele de mai sus, este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement, evitându-se amplasarea în vecinătatea unităților poluante
- circulația se va amplasa în zonă de agrement sau în zonă verde;

Construcții de cult

- mănăstiri și schituri: în afara localităților
- cimitire: în afara localităților; considerăm că se poate înțelege și la limita localităților, având respectată distanța de protecție de 50 m;

Construcții comerciale

- piața agroalimentară: în zona de interes comercial din localitate sau la minimum 40 m față de clădiri cu altă funcțiune decât comercială;
- magazin general, supermagazin: în zona centrală, rezidențială sau centru de cartier
- alimentație publică: în zone rezidențiale, zone de interes comercial, în zone turistice sau de agrement; se admite la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

Servicii:

- în zona centrală, comercială, rezidențială, de agrement
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale a altor servicii decât cele industriale
- autoservice se va amplasa la limita zonei industriale (fără să existe vecinătăți imediate ale zonei de locuit)

■ **UI - ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE**

Subzone: pp

SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- unități de producție sau microproducție cu profil industrial, inclusiv spații de depozitare;

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite amplasarea de servicii AUTOSERVICE, la limita zonei industriale (se vor evita vecinătățile imediate ale zonei de locuit)

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- unități de producție industrială poluante
- se interzice amplasarea în zone industriale, a altor servicii decât cele industriale (prevedere RGU);
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

Conform PUZ / PUD, dar nu sub dimensiunile :

- parcelele pentru unități industriale vor avea un front minim la stradă de 20,0 m.
- suprafața minimă a unui lot pentru microproducție: 1200 mp.
- suprafețele menționate mai pot fi ocupate și etapizat;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- minimum 6 m de la aliniament ;

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

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 m (pentru clădirile cu latura lungă paralelă cu drumul); clădirile amplasate cu latura lungă dispusă perpendicular pe drum, distanța față de limita laterală va fi de minimum 6 m;
- față de partea posterioară a lotului, clădirile vor fi retrase cu minimum 6,0 m.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Prevederi RGU:

Conform PUZ: se va asigura acces pentru intervenții în caz de incendiu dimensionat conform normelor pentru trafic greu, iar în cazul unei curți interioare, asigurarea accesului vehiculului de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3.5 m.

- incinta unității de producție trebuie să aibă un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau să beneficieze de servitute de trecere legal obținută prin una din proprietățile învecinate de minimum 6,0 m lățime – cu infrastructură pentru transport greu – după specificul transportului de materie primă și produs finit

- aleile semicarosabile din interiorul incintelor cu o lungime maximum 25,0 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- fiecare unitate va avea soluționată circulația și platformele de aprovizionare cu materie primă și de livrare a produselor finite;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform RGU:

Suprafața incintei	Număr locuri de parcare
activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp	un loc de parcare la 25 mp
activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1000 mp	un loc de parcare la 150 mp
activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp	un loc de parcare la 100 mp

Pentru construcții care 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.

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în zona adiacentă carosabilului cât și în interiorul parcelei, spații de parcare;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

2 niveluri din care un nivel industrial – tip hală;

2 – 3 niveluri - la clădiri sociale

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădiri cu structură durabilă, cu finisaje de calitate, acoperiș șarpantă cu căpriori dreupți sau arcuiți; se admit orice tipuri de învelitori în afară de azbociment și carton asfaltat.

Culori adoptate : culori deschise orice tonalitate ; se interzic nuanțe stridente ;

Forma gurilor : rectangulară ; sunt admise forme poligonale sau arcuite ; se admit luminatoare în acoperiș.

- arhitectură de tip industrial și sediu instituție sau firmă cu fațadele posterioare și laterale tratate la același nivel de finisaj cu fațada principal;

- în cadrul platformelor de prelucrare a lemnului, debitarea buștenilor se va realiza în hale și nu în șoproane; se admit șoproane provizorii pentru perioade reduse de timp și amplasate în frontul al II-lea față de circulațiile publice;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și dirijarea apelor meteorice prin șanțuri spre pârauri.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform prevederilor Regulamentului general de urbanism pentru zone mixte , se va asigura o zonă plantată de cca 30 % din suprafața parcelei.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu arbori.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m și minimum 1,80 m ; se recomandă garduri realizate din structură metalică și panouri din confecții metalice din aliaje care nu necesită protecție prin vopsire ; aceste împrejurimi pot fi dublate de garduri vii

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

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

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate pentru fiecare investiție în parte - conform Regulamentului general de urbanism;

- **LL - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** în zone compacte

Subzone: pp, v

- **LR - ZONA DE LOCUINȚE RARE, LOCUINȚE PE VERSANȚI** și funcțiuni complementare

Subzone: v, p, pp, s, t

CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

Această zonă conține funcțiunile de locuire existente (locuințele existente cu funcțiunile complementare aferente), inclusiv terenurile agricole din gospodării precum și suprafețe adiacente de extindere.

În sensul *RGU*, prin funcțiuni de locuire, se înțelege:

- locuințe
- case de vacanță
- alte construcții cu caracter turistic
- spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană; această ultimă categorie este specifică cu preponderență, mediului urban;

Amplasament, conform RGU:

Pentru construcții de locuințe, se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații.

Orientarea față de punctele cardinale, conform RGU:

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Necesitatea elaborării unui Plan urbanistic de detaliu:

În această zonă, se admite realizarea de locuințe și anexe gospodărești obișnuite în zonă – fără Plan urbanistic de detaliu, în cazurile în care:

- locuința nouă are amplasament în frontul I construit la stradă
- locuința nu are și alte funcțiuni asociate
- locuința se încadrează în toate prevederile RLU

De asemenea, fără PUD, se admite realizarea de lucrări de adăugire a unei locuințe sau anexe gospodărești - fără asocierea de alte funcțiuni și fără necesitatea unor măsuri compensatorii pentru a se încadra în normele de securitate la incendiu.

Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studiu geotehnic pentru orice lucrări de construcție, reconstrucție, extindere, modernizare .

În zona centrală, se va urmări : construcțiile, gardurile, aleile pietonale, zonele plantate să fie în stare bună și întreținute permanent.

SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu regim de construire izolat cu maximum 3 niveluri
- clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, bucătărie furajeră – în zona denumită ca rurală;
- funcțiuni complementare: locuințe de vacanță, dotarea locuinței pentru activități de agroturism sau structuri de primire pentru turismul de tranzit, de cult, de studiu, încăperi sau anexe amenajate pentru meșteșuguri, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă (maximum 6 locuri), servicii, cabinete individuale

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS – în zona rurală;
- se admit funcțiuni complementare ca : spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești - cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, amenajări care contribuie la confortul locuirii

(piscină, chioșc umbra - servire masa, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale

- locuințe individuale cu regim de construire izolat cu P, P+M, P+1 cu următoarele condiționări:

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă FĂRĂ STUDII GEOTEHNICE și lucrări speciale de consolidare.

Pe terenuri în pantă, pe baza recomandărilor din studiul geotehnic, se va urmări:

- regimul de construire va fi numai izolat.

- se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor.

- lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 15,0 m.

- raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.

- înălțimea maximă recomandată este P+1.

- se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri de maximum 30 %.

- plantarea se va face cu specii de pomi, arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE. - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program după orele 22, produc poluare.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin zgomotul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit (prevedere RGU)

- depozitare en gros.

- depozități de materiale refolosibile.

- depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

- lucrări de terasament de natura sa să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- parcela are suprafața minimă de 750 mp și un front la stradă de minim 15,0 m.

- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 4 m.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de 4,0 m (valabil pentru străzi secundare); în cazul străzilor cu funcțiunea de DJ / DN, se vor respecta normele specifice, adică: 12 m / 13 m din axul străzii până la gard sau construcție (sau cu Avizul gestionarului de drum județean / național).

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE

PARCELELOR

- clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minimum jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2.50 m la loturi cu frontul mai mare de 19 m și nu mai puțin de 1.90 m la loturi cu frontul între 12 și 19 m; la loturi mai mici de 12 m, se admite o retragere mai mică de 1.90 m – cu respectarea normelor de siguranță la incendiu;

Excepție:

- la amplasarea construcțiilor prin îndesire pe parcele în zonele deja locuite se admite amplasarea clădirilor față de limitele laterale la 1,9 m cu condiționări:

- să se respecte distanțele minime de siguranță față de clădirile învecinate în funcție de gradul de rezistență la foc.

- dacă nu va fi posibilă respectarea acestor distanțe de siguranță, construcțiile vor avea obligatoriu zid antifoc (calcan) spre vecinătatea respectivă;

- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate (întrucât nu face parte din specificul zonei);

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 m la loturile mai mari de 750 mp și nu mai puțin de 3 m la loturile mai mici de 750 mp

Excepție fac clădirile existente.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform practicii urbanistice, se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;
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 ale instituțiilor publice (zona IS).

Este permis sistemul individual de îndepărtare și neutralizare a reziduurilor menajere cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri în cadrul gospodăriilor populației, se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor și ale instituțiilor publice (zona IS).

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 4 metri lățime.
- norme RGU de la Capitolul de Construcții de locuințe: 4.11 din Anexa nr. 4:

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 (dimensionate conform normelor pentru trafic greu, iar în cazul curților interioare, gangurile de acces vor avea dimensiunile 3 m lățime și 3.5 m înălțime;)
- alei semicarosabile în interiorul zonei parcelate, cu o lungime de maximum 25 m, cu o lățime de minimum 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari decât 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):
 - fundături cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3.5 m lățime
 - fundături 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;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform RGU:

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare al localității, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu (art. 5.11. din Anexa nr. 5)

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțime maximă admisă la cornișe - 9,00 m la (3 niveluri - din care două niveluri de bază + demisol sau +mansardă).

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate - pe amplasamentele cu vecinătăți construite; toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.
- se recomandă realizarea de locuințe și anexe cu structură durabilă, semidurabilă sau nedurabilă - conform obiceiurilor locului.

Se recomandă în primul rând - realizarea unității compoziționale în cadrul gospodăriei tradiționale, între casă și clădirea anexă: regăsirea unor elemente comune la forma acoperișurilor, a gurilor și la elementele de plastică arhitecturală. Se recomandă ca în cazul unor adăugiri, a unor clădiri plombe (între două construcții existente), soluția de arhitectură să țină seama de cele învecinate. În concluzie, pot fi adoptate orice fel de materiale de construcții sau finisaj – de calitate, cu proprietăți de rezistență la intemperii, cu condiția realizării unor obiective cu calitate compozițională în cadrul incintei proprii și după caz, în cadrul vecinătăților apropiate.

Se interzice utilizarea azbocimentului și a cartonului asfaltat la orice fel de învelitori. Se interzic lucrări provizorii de natură să prejudicieze imaginea clădirilor din gospodărie, scurgerea incorectă a apelor pluviale.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri.
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puț forat apă și construcțiile învecinate, inclusiv fosă septică sau bazinul vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului ;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor cinci bucăți;
- RGU, Anexa nr. 6:

Pentru construcții de locuințe: în funcție de tipul de locuire, spații verzi nu mai puțin de 2 mp / locuitor; rezultă cca 10 mp pentru una locuință. Coroborând datele cu norma de 26 mp / locuitor, rezultă o suprafață de cca 100 mp pentru una locuință.

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

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea practică în zonă - din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

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

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

- POT maxim = 30% în zone cu declivitate până la 9 %
- POT maxim = 25% în zone cu declivitate mai mare de 9%

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

- CUT maxim pentru înălțimi $P = 0,3$ mp ADC / mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi $P+1 = 0,6$ mp ADC / mp teren

Notă:

Zonele LL și LR se diferențiază prin suprafața de teren agricol adiacent gospodăriei, mult mai dezvoltată în zona LR, față de LL.

▪ P ZONA PARC-SPORT, TURISM – AGREMENT, RECREERE, PROTECȚIE

Subzone :

p	SPAȚII VERZI DE INTERES PUBLIC: 1. Parc, 2. Scuar
s	Construcții și amenajări sportive
t	Construcții pentru turism – agrement, distracții, după caz – balneare
v	Recreere (case de vacanță)
pp	Plantații de protecție: - a rețelelor edilitare (LEA, culoare tehnice) - de-a lungul cursurilor de apă - de-a lungul arterelor de circulație - a versanților, - între zone funcționale diferite care necesită protecție - protecție sanitară;

Această ZONĂ este reprezentată în Planșa Reglementări cu cea mai intensă nuanță de verde.

Subzonele ZONEI P pot face parte și din celelalte zone..

Subzoele p, pp

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

p constituie SPAȚIU VERDE = OBIECTIV DE INTERES PUBLIC definit ca un sistem de ecosisteme seminaturale, al cărui specific este determinat de vegetație (lemnoasă, arborescentă, arbustivă, floricolă și erbacee).

Este admisă realizarea de:

- parc = spațiu verde cu suprafața minimă de 1 ha, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipăr destinate activităților cultural – educative, sportive sau recreative pentru populație; va putea cuprinde:

1. spații plantate
 2. circulații pietonale din care unele carosabile ocazional - pentru întreținerea spațiilor plantate, spații parcare conform normelor din RGU;
 3. mobilier urban, pergole, amenajări pentru jocul copiilor și odihnă, podium dans și muzică, gradene și podium reprezentativ artistic, platforme pentru organizarea serbărilor;
 4. adăposturi, grupuri sanitare, spații administrative și întreținere cu suprafața desfășurată de maximum 60 mp;
- Spațiile plantate vor ocupa cel puțin 50 % din suprafața întregului parc.

- scur = spațiu verde cu suprafața mai mică de 1 ha, amplasat în cadrul zonelor de locuințe și funcțiuni complementare, în zonele unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;

- aliniamente plantate cu rol estetic de protecție, de ameliorare a climatului și calităților aerului, amplasate în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă

Aliniamentele plantate în lungul străzilor propuse pentru modernizare sau a străzilor propuse pe trasee noi, se vor realiza în funcție de categoria străzii proiectate.

Trasarea aliniamentelor plantate în lungul cursurilor de apă, se va realiza corelat cu lucrările de calibrare a albiei și amenajare complexă a malurilor, lucrări care pot conține consolidări din beton, din gabioane, geogriile, plantații de consolidare a malului, alei pietonale, alveole pentru odihnă și aliniamente plantate.

- amenajare cu plantații a terenurilor libere neproductive din intravilan, ca: pante, terenuri afectate de alunecări sau surpare / eroziune de maluri ape curgătoare sau văi cu caracter torențial, terenuri cu exces de ape superfatare (cu tendință de înmlăștinire, noroioase;)

pp – sunt admise spații plantate conform normelor în vigoare;

- De-a lungul cursurilor de apă, se admit căi de acces carosabil și pietonal, platforme odihnă și belvedere cu platforme de parcare – după caz (toate aceste amenajări, corelate cu lucrările de apărare mal proiectate);

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

p - se interzice schimbarea destinației, reducerea sau strămutarea suprafețelor de teren amenajate ca spații verzi și / sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism;

în zonele de protecție a rețelelor edilitare - se interzice realizarea de construcții de orice tip; dimensiunea în detaliu a zonei de protecție se stabilește prin avizul eliberat de gestionarul rețelei;

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- 10 m de o parte și alta a LEA 20 kv - parc minimum un hectar, scuar sub un hectar, aliniamente plantate de-a lungul străzilor în funcție de categoria proiectată a străzii, aliniamente plantate de-a lungul cursurilor de apă – pe baza PUG detaliat prin PUG, PUD, terenuri libere neproductive – în limitele acestora (cu recomandarea de a fi amenajat un procent cât mai ridicat din întreaga suprafață);

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

p - pe platforme amenajate de parcare la limita exterioară a parcului, scuarului;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

p - $p + m$

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

p - pentru parc, scuar: racordate la alimentare cu apă și canalizare menajeră sau cu surse proprii;

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

p - gard viu sau gard transparent cu soclu cca 30 cm dublat de gard viu - H maxim 1,50 m

t - Subzona Construcții pentru turism – agrement, distracții, după caz - balneare:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI:

Subzona cuprinde :

- complex turistic și așezare de vacanță
- camping pentru corturi, rulote, căsuțe
- ștranduri, locuri amenajate pentru pic-nic, ciuperca dans / muzică, gradene și podium pentru reprezentații cultural – artistice, amenajări pentru distracții
- structuri de cazare (pensiuni turistice, moteluri, cabane) amplasate dispersat
- fiecare din funcțiunile de mai sus poate beneficia de minispații comerciale - cu profil apropiat.

Structurile de primire (hoteluri, pensiuni turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică) așezate în cadrul unor fronturi construite existente, sunt incluse în categoria instituțiilor și serviciilor publice.

Se va respecta orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor, conform RGU.

Amplasament pentru construcții de turism:

1. în zone nepoluate, bogat plantate;
2. se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
3. se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)
4. cabanele se vor amplasa în zone montane, în apropierea altor obiective de interes turistic
5. campingurile și satele de vacanță vor fi amplasate în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (zone cu riscuri naturale).

Amplasament pentru construcții de agrement: locurile de joacă pentru copii pot fi amplasate în cadrul zonei de locuit, cu evitarea vecinătăților cu surse de zgomote puternice și vibrații

SECȚIUNEA I. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUZ; prin PUZ, pe baza opțiunilor investitorilor precum și a administrației locale / județene, se vor stabili grupările de funcțiuni ale unei zone de minimum 3 hectare, inclusiv cele recomandate pentru vecinătăți. Astfel, vor fi delimitate funcțiunile în vederea evitării stânenjării reciproce: se vor evita vecinătăți imediate între subzona „v” - case de vacanță (cu valență primară de odihnă) și structuri de primire cu valențe de agrement și distracții.

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea sau distrugerea valorii peisajului (natural, seminatural, construit) și deci a atractivității zonei, prin provocarea de poluări și aglomerări intense de circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și care contravin normelor de protecție în vigoare.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- dimensiunea minimă a loturilor va fi de 1000 mp cu un front la stradă de minimum 25 m – pentru pensiuni turistice cu maximum de 3 camere de cazare; se recomandă loturi cu suprafețe mai întinse pentru camping, complex turistic și așezare de vacanță, ștrand (minimum 0.5 ha); în cazul unor minispății comerciale, lotul minim va avea 450 mp cu un front la stradă de minimum 12 m;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor fi dispuse izolat și vor fi retrase cu minimum 8,0 m de la străzi de categoria III și cu minimum 6 m de la străzi rurale

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

- clădirile vor fi retrase la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 4,0 m de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 5,0 m de la limita posterioară a acesteia - pentru clădiri cu un regim de înălțime maxim de 3 niveluri; pentru clădiri cu mai mult de trei niveluri, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt stabilite prin PUZ sau PUD.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă, este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile RGU:

- 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 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere

- numărul acceselor și conformarea se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic

- pentru toate construcțiile și amenajările de agrement, se va asigura accesul carosabil separat pentru public, de accesul de serviciu și de întreținere;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Cu respectarea RGU:

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

Vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei - în parcuri amenajate conform RGU.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se recomandă maximum 3 niveluri.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă regăsirea elementelor tradiționale : adoptarea acoperișurilor cu pante medii și rezezi, sobrietatea culorilor (mai ales la acoperișuri), perpetuarea spațiilor deschise și acoperite.

Se va opta pentru se va adopta o arhitectură care să se încadreze în sit, în tradiția de construire a zonei.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ:

- se va asigura alimentarea cu energie electrică, sursă de apă individuală sau publică, canalizare spre stația de epurare compactă (până la data racordării la stația de epurare a localității), sistem de încălzire propriu;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ:

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor cinci bucăți.

- spațiile verzi și plantate vor fi prevăzute în funcție de destinația obiectivelor de turism – agrement precum și în funcție de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului, conform RGU;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi de maximum 1.50 m înălțime - din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din lemn sau metal, dublată de gard viu; se pot adopta împrejuriri numai din gard viu de înălțimi mai joase;

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

În conformitate cu RGU, construcțiile de turism – agrement se încadrează la pct. 2.1.7. - Zone de recreere, zone pentru care nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

ART. 16 - COFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) un aspect de ansamblu al unei incinte :

1. cu construcții și amenajări din lemn, piatră, inclusiv acoperiș șindrilă sau șită, gard tradițional din nuiele sau din lemn; sau

2. cu construcții durabile cu finisaje moderne și sobre, evitarea culorilor stridente ;

Se interzice azbociment sau carton asfaltat, ca material de învelitoare.

Relația plin – gol : nu se recomandă suprafețe întinse vitrate - nespecifice în peisajul construit al satului.

Forma gurilor : se recomandă formele rectangulare care pot avea la partea superioară părți poligonale sau circulare. Se va urmări un aspect unitar al clădirii sau complexului de clădiri.

Se interzic improvizații de orice fel.

În concluzie, se recomandă adoptarea unei volumetrii caracteristice de deal - munte, cu spații deschise și acoperite, cu amenajări de platforme pentru agrement, recreere , sport, intercalate de plantații.

Aspectul clădirilor va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul dominant al zonei de t u r i s m; Idem Art. 15.

s - Subzona Construcții și amenajări sportive :

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI:

Subzona cuprinde construcții și terenuri amenajate pentru sport – de întindere mică și medie:

terenuri de tenis, baschet, handbal, volei, patinoar, piscină, pistă de biciclete, patine cu roțile.

Amplasamente recomandate: conform RGU, în zone verzi, nepolluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Vor fi respectate prevederile RGU cu privire la orientarea construcțiilor față de punctele cardinale; se vor lua măsuri de protecție împotriva înșoririi excesive.

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții și terenuri amenajate pentru sport – de întindere mică și medie: terenuri de tenis, baschet, handbal, dimensiuni minime pentru fotbal, patinoar, pistă de biciclete, pistă patine cu roțile

ART. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și deci a atractivității zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- dimensiunea minimă a loturilor va fi corelată cu suprafețele minime prevăzute de normele sportive;
- aceste funcțiuni pot fi alăturate celor de turism – agrement.;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- asigurarea acceselor carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere
- în interiorul incintei 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 m lățime
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime

- funcțiunile de sport vor beneficia în unele cazuri, de accese și parcuri comune cu cele ale funcțiunilor de turism;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va asigura alimentarea cu energie electrică, sursă de apă individuală sau publică, canalizare spre stație de epurare ecologică, sursă proprie de încălzire;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor cinci bucăți.

- spațiile plantate vor ocupa minimum 30 % din suprafața totală a terenului conform RGU (construcții tipice mediului urban); pentru construcții de capacități mai reduse, spațiile plantate vor ocupa minimum 25 % din suprafață;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi conform normelor pentru fiecare sport în parte; se recomandă împrejmuire cu gard viu cu înălțimea de maximum 1.50 m – la limita zonei spre circulații publice și împrejmuire de tipul celei prevăzute la zona "t" – înspre alte vecinătăți;

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

50 % pentru construcții și amenajări sportive, 20 % pentru alei, drumuri, parcaje, 30 % pentru spații verzi; aceste valori sunt înscrise în RGU pentru complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive, patinoare artificiale; în concluzie, aceste valori sunt orientative pentru obiective de capacități mai reduse; prin PUZ, se vor detalia suprafețele minime aferente acceselor și spațiilor verzi care vor ocupa minimum 25 % din suprafață.

v - Subzona Recreere:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI:

În subzona de recreere sunt incluse casele de vacanță (alte denumiri: locuințe sezoniere, locuințe de sfârșit de săptămână, locuințe nepermanente). Scopul acestei șederi este în primul rând odihna, recreerea; alte scopuri: locuire temporară, cultivarea grădinii, a livezii, recoltarea produselor, preparare conserve pentru anotimpul rece.

Conform RGU, categoria „case de vacanță” aparține FUNCȚIUNILOR DE LOCUIRE (pag. 4, art.18, al.4).

În sensul RGU, prin funcțiuni de locuire, se înțelege:

- locuințe
- case de vacanță
- alte construcții cu caracter turistic
- spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană; această ultimă categorie este specifică cu preponderență, mediului urban;

Amplasarea zonelor de locuire, conform RGU: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații. Aceste condiții sunt îndeplinite în Comuna Coaș.

Necesitatea elaborării PUZ sau PUD pentru realizarea de case de vacanță:

- PUZ sau PUD este necesar:
 - în toate cazurile de lotizare teren pentru amplasare de case de vacanță (minimum 2 loturi sau mai multe)
 - PUZ este necesar pentru detalierea fazei de PUG, a zonei P, adică pentru repartizarea în teritoriul studiat a limitelor subzonelor și detalierea RLU din PUG ; PUZ va conține și referiri la tipul arhitecturii adoptate; se are în vedere delimitarea zonelor cu arhitectură locală tradițională precum și a celor în care se admit grupări de construcții cu forme și volumetrii noi – inclusiv fixarea de limite pentru elementele noi; se recomandă adoptarea unei arhitecturi moderne echilibrate cu preluarea sobrietății din arhitectura tradițională;

- ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

Funcțiune dominantă :

- case de vacanță (cu locuire nepermanentă) izolate sau grupate în (mini)sate de vacanță;
- locuințe cu dotări de agroturism sau cu structuri de primire pentru turismul de tranzit, de cultură, de cercetare științifică

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice, ecologice și deci a atractivității zonei prin diminuarea sau distrugerea valorii peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale și care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

1. Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 450 mp cu fronturi de min. 19 m.
2. Dimensiunea maximă a loturilor pe terenuri lotizate și concesionate – va fi de 250 mp; lungimea frontului la stradă va fi de minimum 12 m; nu se recomandă lotizarea de șiruri de parcele adiacente pe laturile laterale sau posterioare, în număr mai mare de 2 – 3 unități, în vederea asigurării confortului pe perioada de ședere și odihnă; se recomandă dispersarea loturilor de 250 mp, gruparea acestora în număr de 2-3 unități; terenul concesionat va fi conform cadrului legal (250 mp), iar terenul adiacent va putea fi închiriat.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor fi dispuse izolat; retragerea față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale existente în zonă; o locuință de vacanță într-un cartier în care sunt amplasate locuințe permanente, va fi amplasată prin retragere față de aliniament la distanța minimă care formează caracterul zonei ; în zone libere fără construcții, vor fi retrase cu minim 4,0 m de la aliniament;

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

- clădirile vor fi retrase cu minimum 3.00 m de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 4 m de la limita posterioară a acesteia;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minimum 4 m
- norme RGU de la Capitolul de Construcții de locuințe: 4.11 din Anexa nr. 4:

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

- a. accese carosabile pentru locatari
- b. acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (dimensionate conform normelor pentru trafic greu, iar în cazul curților interioare, gangurile de acces vor avea dimensiunile 3 m lățime și 3.5 m înălțime;)
- c. alei semicarosabile în interiorul zonei parcelate, cu o lungime de maximum 25 m, cu o lățime de minimum 3.5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari decât 25 m, vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- d. în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - fundături cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3.5 m lățime
 - fundături 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;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform RGU:

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare al localității, va fi prevăzut câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu (art. 5.11. din Anexa nr. 5)

Pentru satele de vacanță (norma RGU de la Construcții de turism), 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare (cca 3 case) – art. 5.10. din Anexa nr. 5.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- maximum P+1

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– se recomandă ca aspectul caselor de vacanță să fie în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei de amplasare; în cazul satelor de vacanță, se recomandă utilizarea a 1 – 3 tipuri de case pe baza alegerii unui singur sistem de construire (structuri semidurabile sau nedurabile); se admite arhitectură modernă echilibrată;;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se va asigura alimentarea cu energie electrică, sursă de apă individuală sau publică, canalizare spre un bazin vidanjabil, stație de epurare ecologică sau racordare la rețeaua publică; în cazul unor zone neracordate la rețele în sistem centralizat, distanța admisibilă între puț apă potabilă și fosă septică este de

minimum 10 m; bazinele vidanjabile se amplasează la minimum 10 m de clădirea de locuit; toate aceste condiții se referă la locuințele pe loturi aflate în proprietate privată de minimum 450 mp; pentru loturile de 250 mp – se va soluționa alimentare cu apă și canalizare menajeră în sistem centralizat sau una sursă apă și una sursă canalizare pentru un grup minim de lotizare de cca 10 case de vacanță;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor cinci bucăți;
- RGU, Anexa nr. 6:

Pentru construcții de turism (sate de vacanță): nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului; se poate opta ca satele de vacanță să aibă o zonă plantată de interes public.

Pentru construcții de locuințe: în funcție de tipul de locuire, spații verzi nu mai puțin de 2 mp / locuitor; rezultă cca 10 mp pentru una casă. Coroborând datele cu aliniatul precedent, rezultă în cazul caselor de vacanță izolate, spații plantate de minimum 20 % din lotul aferent.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

1.50 m înălțime, din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu, cu tronsoane din piatră (pentru împiedicarea vizibilității directe; în cazul satelor de vacanță, pot fi adoptate tronsoane cu înălțimi până la 1.80 m ale gardurilor între loturi.

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

Conform RGU, procentul de ocupare al zonei:

Pentru zone de recreere, nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

Pentru zone exclusiv rezidențiale (funcțiuni de locuire care includ și casele de vacanță): procentul de ocupare a terenului este de 35 %.

Zone rurale: se recomandă un procent de ocupare de 30 %.

Din coroborarea datelor de mai sus, rezultă pentru zona caselor de vacanță, un procent de ocupare de 30 %.

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

CUT = 0,6

▪ GC - ZONA - GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona cuprinde :

cim - subzona cimitirelor

Subzona cimitirelor:

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- cimitire – lucrări specifice subterane și supraterane în limita locului pentru fiecare mormânt, capele, clădiri administrative, clădiri cavou familiale ;

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: nu este cazul.

SECȚIUNEA II. - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela construibilă pentru capelă sau clădirea administrativă are dimensiuni minime de 12m x 15m;

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ORICARE DIN LIMITELE PARCELEI ȘI UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- a nu se confunda parcela capelei sau a clădirii administrative cu parcela cimitirului

- distanța față de oricare din limitele parcelei clădirii va fi de cel puțin 4 m ;

- distanța față de limita cimitirului va fi de minimum jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6 m ;

pentru cavouri de tip familial parcela minimă este de 5,50 m x 5,00 m – dimensiunea cavourilor fiind de 2.50 x 3.00m; parcelele cavourilor vor fi amplasate grupat, cu recomandare pentru una din laturile cimitirului sau de-a lungul unei alei principale – pentru a evita impresia de haos din cadrul cimitirului;

- distanțele dintre cavouri supraterane vor fi de minimum 3 m;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (capele – clădiri administrative)

- minimum la 6,0 m.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- aleile pietonale este necesar să aibă lățimea de minimum 1m;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- un nivel

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volum construit armonizat cu tipul de clădire aparținător cultului Cimitirului; în cazul mai multor culte, se va adopta un volum armonizat cu clădirile învecinate; toate fațadele clădirii vor avea tratare la același nivel de finisaj;

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică sau din fântâni, un grup sanitar sau WC uscat, spațiu depozitare flori ofilite, deșeuri;

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei;

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi parțial transparente dublate de gard viu sau semiopace – tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimea cuprinsă între 1.50 și 1.80 m;

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

45 % - pentru morminte, restul fiind ocupate clădiri, alei, plantații;

▪ **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde lucrările edilitare de alimentare cu apă și canalizare menajeră propuse în cadrul sistemelor centralizate pentru fiecare localitate a comunei.

ca și r - Subzona captare apă potabilă, rezervor înmagazinare apă

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- stație pompare cu anexe aferente, rezervor apă pentru nevoile populației, nevoi publice inclusiv rezerva intangibilă pentru stins incendii; plantare iarbă în zona de protecție, alee pietonală beton din drum public până la obiectiv, gard montanți metalic și plasă sârmă la limita zonei de protecție; rezervorul de apă este propus în extravilanul localității;

ep - Subzona stație epurare mecanică și biologică.

Subzona cuprinde stație de epurare pentru localitatea Coaș și stație de epurare pentru localitatea Intrerâuri..

▪ **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

Subzone:

c - Subzona Căi rutiere propuse

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Căile rutiere existente sunt figurate în cadrul suportului topografic al planului.

Căile rutiere propuse au trasee estimative – figurarea acestora semnifică necesitatea realizării pe termen imediat, mediu și lung.

Pe parcursul aplicării PUG, pe baza unor PUZ se vor definitiva amplasamentele propuse pentru tronsoane ale căilor rutiere propuse. Aceste amplasamente vor fi păstrate până la data realizării obiectivelor.

▪ **ZONA TERENURILOR CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri afectate de riscuri naturale : INUNDAȚII ale apelor curgătoare și EROZIUNI de maluri ape curgătoare; zona inundabilă a fost figurată pe baza topografiei terenului, precum și din date primite de la Primăria Comunei Coaș – fără să existe la bază Harta de riscuri naturale.

Terenuri inundabile sunt cele cauzate de Râul Lăpuș.

Terenurile cu alunecări: un caz de instabilitate e unui tronson al DC 46

SECȚIUNEA I. – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrări de calibrare albie, apărare mal, îndiguire
- lucrări de consolidare teren și drum – inclusiv prin plantare cu vegetație cu rol fixator

ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- lucrări de poduri, punți pietonale, drumuri sau pietonale de traversare a cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, de prevenire a deteriorării calității apelor, cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și a autorităților de gospodărire a apelor; în jurul unei platforme meteorologice se instituie zonă de protecție severă a căror lățime este de 30 m;
- amplasarea la o distanță de până la 500 m în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m a stațiilor meteo, a unor construcții mai înalte decât o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, de rețele de înaltă tensiune sau telecomunicații, de obiective poluante, de plantarea de perdele forestiere – fără acordul de mediu al autorității competent, conform Legii apelor;

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- executarea oricăror construcții și instalații supraterane în zona de protecție severă de 30 m din jurul stațiilor meteorologice;
- orice fel de construcții în zonele de protecție severă a captărilor de apă;
- orice construcție realizată înainte de aplicarea măsurilor de eliminare a riscului de inundație;

B. ZONE CUPRINSE ÎN E X T R A V I L A N

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agrozootehnice, magistrale rețele edilitare, lucrări de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii de impact avizate de organele specializate în protecția mediului.

Pentru aceste construcții, prin OMS nr. 536 / 97 sunt prevăzute distanțele minime de amplasare față de zone protejate.

Șef proiect,
Arh. Strebela Lavinia