

**PR. NR. AED-PUG-U 65/2014
PUG COMUNA BĂIȚA DE SUB CODRU
JUDEȚUL MARAMUREȘ**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
COMUNA BĂIȚA DE SUB CODRU, JUDEȚUL MARAMUREȘ**

I. PRESCRIȚII GENERALE

- 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**
- 2. BAZA LEGALĂ**
- 3. DOMENIU DE APLICARE**
- 4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.**
- 5. CONDIȚII DE APLICARE.**
- 6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR.**
- 7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**
- 8. OBSERVAȚII.**

II. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZC – ZONA CENTRALĂ

ZC – Zona centrală.

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L1 – Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă;

LT – Zona mixtă pentru turism și case de vacanță.

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS 1 – Unități socio-culturale;

IS 2 – Unități comerciale și de servicii;

IS 3 – Unități de învățământ.

A 1- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

A1a – Unități industriale și de depozitare existente, dispersate în cadrul comunei.

A 2- ZONA UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

A2a – Unități agro – zootehnice existente;

A2b – Unități agro – zootehnice propuse.

V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT

V 1a – Parcuri, grădini, fâșii plantate;

V 1b – Amenajări sportive;

V 2 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;

V 3 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T - Transporturi rutiere.

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G - Cimitire.

TE - CONSTRUCȚII TEHNICO- EDILITARE

III. PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ STABILITE

- Nu au fost delimitate zone care necesită un regulament de urbanism specific.

IV. ZONE DIN EXTRAVILAN

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE

V. ANEXE

LISTA DE SEMNĂTURI

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

Şef proiect: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

Proiectanți:

Urbanism: arh. urb. Dan Florin FLORUȚ

ing. geogr. urb. Camelia FAUR

Transporturi:

Ing. Gheorghe BOROȘ

Tehnico-edilitare:

Ing. Andrei MOLDOVAN

Cartografiere și tehnoedactare:

cart. Dora CERNEȘTEAN

teh. Attila MATYUS

Economic:

ec. Marcel Andrei MARE ROȘCA

CUPRINS:

I.	Prescripții generale.....	5
1.	Rolul regulamentului de urbanism.....	5
2.	Baza legală.....	5
3.	Domeniu de aplicare.....	8
4.	Corelări cu alte documentații.....	8
5.	Condiții de aplicare.....	9
6.	Condiții de construibilitate ale parcelelor.....	9
7.	Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință.....	9
8.	Observații.....	10
9.	Prescripții generale.....	11
	Specificul local.....	11
	Zone de siguranță și protecție sanitară.....	15
	Zone de siguranță și protecție pentru infrastructura tehnică.....	15
	Zone de risc.....	16
	Căi de comunicații.....	17
	Dreptul de parcelare.....	17
II.	PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR/SUBZONELOR FUNCȚIONALE	
	CONSTITUITE	19
	ZC – ZONA CENTRALĂ.....	20
	L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.....	28
	L 1 – Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă.....	28
	L T – Zona mixtă pentru turism și case de vacanță.....	34
	IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII.....	40
	IS 1 – Unități socio-culturale.....	40
	IS 2 – Unități comerciale și de servicii.....	40
	IS 3 – Unități de învățământ.....	40
	A – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE.....	46
	A 1 – Zona unități industriale și de depozitare.....	46
	A 1a – Unități industriale și de depozitare existente, dispersate în cadrul comunei.....	46
	A 2 – Unități agrozootehnice	46
	A 2a – Unități agrozootehnice existente	46
	A 2b – Unități agrozootehnice propuse	46
	V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT.....	53
	V 1 - Spații verzi publice.....	53
	V 1a - Parcuri, grădini, fâșii plantate - publice.....	53
	V 1b - Amenajări sportive.....	53
	V 2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede.....	53
	V 3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.....	53
	T - ZONA TRANSPORTURILOR.....	58
	G - GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE.....	62
	TE - CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	65
III.	ZONE DIN AFARA PERIMETRULUI INTRAVILAN	68
IV.	ANEXE.....	70

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BĂIȚA DE SUB CODRU, JUDEȚUL MARAMUREȘ

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM:

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

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

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

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al Comunei Băița de sub Codru.

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

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

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 50/91 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

2. BAZA LEGALĂ:

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

- Codul Civil – legea 287/2009 actualizată

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată prin Legea 199/2004, cu ultimele modificări legea 147/2017, OU 40/2017, Legea nr. 273/2017
- Planul Național de Amenajare a Teritoriului:
 - Secțiunea I – Căi de comunicație, Legea nr.71/1996
 - Secțiunea a II-a – Apa, Legea nr.171/1997
 - Secțiunea a III-a – Zone protejate, Legea nr.5/2000
 - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, Legea 351 / 2001 și 100 / 2007
 - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Legea nr.575/2001
 - Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice, aprobată prin OUG nr. 142/2008, aprobată prin modificări prin Legea nr. 190/2009 Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare prin Legea nr.47/2012
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor.
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe Căile Ferate Române.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă
- Ordinul Ministerului Administrației și Internelor nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor locale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99.
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM – 007 – 2000.
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1...750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-IP-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-IP-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIP- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.

- I.6 PE/1997 –Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu;91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.
- Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Ținutul Codrului, elaborat de OAR Romania.

3. DOMENIU DE APLICARE:

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Băița de sub Codru.

3.2 Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor în intravilanul Comunei Băița de sub Codru.

3.3. Pentru terenurile noi introduse în intravilan care necesită parcelări/reparcelări, realizarea de drumuri pe trasee noi sau lucrări de dezvoltare a infrastructurii edilitare, în vederea construirii se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale. Acestea se vor elabora respectând prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a Comunei Băița de sub Codru.

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

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise – se realizează în baza întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal.
- Planul urbanistic de detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate. PUD-ul reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesul auto și pietonal, conformare arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General preia prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajare a teritoriului elaborate anterior:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național, cu cele șase secțiuni aprobate.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, Județul Maramureș.

5. CONDIȚII DE APLICARE.

5.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Codului Civil și a Regulamentului General de Urbanism, le detaliează și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare ale Comunei Băița de sub Codru.

5.2. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

6. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR.

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

- posibilitate de acces de la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor pentru a fi construite;
- front minim la stradă;
- retrageri minime obligatorii.

6.2. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z de parcelare conform legii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

7.1. Zona funcțională este o parte a teritoriului unei localități, în care, prin documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spații verzi, etc). **Zonificarea funcțională** este acțiunea de împărțire a teritoriului în zone funcționale.

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

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR) s-a făcut conform planșei anexate de Unități Teritoriale de Referință.

7.3. Structura conținutului Regulamentului Local de Urbanism:

Fiecare dintre zonele și unitățile teritoriale de referință - UTR fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1	UTILIZĂRI ADMISE
ARTICOLUL 2	UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 3	UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4	CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6	AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7	AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
ARTICOLUL 8	CIRCULAȚII ȘI ACCESE
ARTICOLUL 9	STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR
ARTICOLUL 10	ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 12	CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 13	SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
ARTICOLUL 14	ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15	PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 16	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

8. OBSERVAȚII

8.1. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

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

8.3. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute, protecție și de zonele de interdicție, stabilite prin Planul urbanistic general.

8.4. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale), până la realizarea studiilor și lucrărilor care să conducă la eliminarea acestor riscuri. În sensul prezentului regulament, prin zone de risc natural se înțelege alunecări de teren și zone inundabile.

9. PRESCRIPȚII GENERALE CU PRIVIRE LA: SPECIFICUL LOCAL:

Satele sunt specifice zonei Codrului, fiind sate mixte de vale și de versant, dezvoltate tentacular.

În decursul timpului, alături de construcțiile tradiționale, în toate localitățile din Ținutul Codrului au apărut diverse clădiri în diferite etape istorice:

- a) locuințe, clădiri publice, clădiri industriale din perioada austro-ungară sau ulterioare, până la instalarea comunismului;
- b) case din perioada comunistă;
- c) case din perioada post-comunistă.

Prezentul regulament propune ca orice construcție asimilată celor de la pct. a) să fie reabilitată cu materialele și tehnicile originale, după principiile aplicate în cazul monumentelor istorice, chiar dacă respectivele clădiri nu sunt monumente.

Amplasarea pe lot:

Amplasarea cea mai frecventă a clădirii în cadrul lotului este aproape de una din limitele de proprietate, cu fațada scurtă la stradă, retrasă de la drum cu cel puțin 1 metru.

În perioada comunistă s-au inserat în gospodării case-tip din zidărie de caramidă sau chiar din lemn; deși nu respectau arhitectura locală, aveau volume mici, neagresive. Cele mai multe asemenea case s-au construit respectând principiile tradiționale de amplasare pe parcelă (cu păstrarea curții libere).

Casele postcomuniste sunt în general cu volume mai masive și cu arhitectură străină tradiției locale, însă în comuna Băița de Sub Codru sunt puține intervenții post comuniste, fondul construit majoritar fiind de perioadă comunistă – casa tip.

În localitatea Urmeniș se păstrează multe exemple de construcții cu valoare tradițională, specifice zonei Codrului.

În gospodăria tradițională din Ținutul Codrului, locuința și șura sunt elementele principale, dar șura este elementul volumetric dominant. Toate volumele din gospodărie - inclusiv locuința - i se subordonează șurii. Totodată, anexele gospodărești din gospodăria codrenească sunt multe și diverse: găbânașe, lemnării, coșteie, fânare, cotețe, etc. Această diversitate de alcătuiți demonstrează complexitatea economiei rurale codrenești.

Materialele de construire și tehnologiile specifice zonei, conform Ghidului de arhitectură Ținutul Codrului OAR România sunt:

- fundații izolate din blocuri de piatră și socluri de piatră spartă
- pereți din lut lipit pe structură de lemn sau pereți din blocuri de chirpici, din cărămidă nearsă sau arsă
- tâmplării din lemn, lucrate dulgherește
- acoperișuri în patru ape
- șarpante din lemn nefasonat cu pante mari – cca. 45-55 grade
- învelitori din paie sau țigla
- târnaț în diverse tipuri de alcătuiți

În multitudinea de tipologii arhitecturale locale exista o singura tipologie comuna întregii regiuni: cea a șurii. Șura codrenească este masiva, deosebit de încapătoare, dominând gospodăria și întreg peisajul construit. Statutul gospodăriei codrenești se exprima prin volumul șurii, nu prin cel al casei: cu cât e mai mare șura, cu atât mai gospodar proprietarul. Șurile codrenești sunt structuri ingenioase din lemn, cu accesul vehiculelor pe latura scurta; au deschideri mari și spațiu interior capabil de a adăposti două vehicule, cantități foarte mari de furaje și câteva animale. De foarte multe ori sunt decorate bogat.

Măsuri generale pentru protecție pentru:

Pentru casele tradiționale:

- Orice fel de intervenție asupra clădirilor cu valoare tradițională se va realiza numai pe bază și în conformitate cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Maramureș.

- Se interzice demolarea clădirilor cu valoare arhitecturală. Acestea vor fi reabilitate după regulile de reabilitare a monumentelor istorice, cu materiale și tehnici locale. În cazul în care demolarea unei clădiri vechi este inevitabilă din cauza stării sale fizice, se admite desființarea acesteia în condițiile legii.

- În cazul intervențiilor asupra construcțiilor existente, conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local, cu aducerea la standardele actuale de confort și utilitate.

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

- Referitor la parcelar: se recomandă menținerea parcelarului tradițional;

- Referitor la construcții: Se admit lucrări de reabilitare/modernizare/extindere cu următoarele condiții:

- să se păstreze elementele de arhitectura tradițională: târnațul, parapetul traforat, foișorul cu fronton traforat, etc.

- se vor folosi cu preponderență materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă, paie, șindrilă. Se admite folosirea tablei finisată fără strălucire doar culoare gri;

- se interzice folosirea materialelor strălucitoare, cromate, inox;

- se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale;

- se recomandă păstrarea prin recondiționare a ferestrelor inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;

- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, folosirea tencuielilor decorative granulate, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului;

- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

Pentru construcții noi în gospodării tradiționale:

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:

- să contribuie la punerea în valoare a clădirii cu valoare tradițională, să nu obtureze clădirea existentă și să nu afecteze aspectul de ansamblu al sitului;

- să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elemente de arhitectură tradițională (târnaț, foișor, etc);

- să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului;
- se recomandă evitarea desființării anexelor cu specific tradițional (șuri, găbânașe, fântâni, etc.) în scopul edificării de noi construcții.

Pentru anexele gospodărești cu valoare tradițională:

- Se interzice desființarea șurilor valoroase. Se recomandă menținerea și întreținerea anexelor gospodărești cu valoare arhitecturală și istorică datorată în principal expresivității materialelor și a modului de punere în operă a acestora.
- Pentru reabilitări/extinderi/modernizări se vor lua în considerare următoarele recomandări:
 - se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice arhitecturii locale, nu se va modifica raportul plin/gol;
 - se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă;
 - se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale;
 - se vor păstra prin recondiționare porțile originale din lemn, timpanele din lemn traforat și decorațiunile din lemn.

Pentru clădirile publice:

- Renovarea/ modernizarea/extinderea clădirilor se va realiza cu următoarele condiții:
 - se vor păstra elementele originale ale cădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului, elementele tradiționale specifice tipului de arhitectură folosit
 - se vor folosi cu preponderență materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă, lemn, paie sau tablă finisată fără strălucire (pentru tablă doar culoare gri); se interzic materialele strălucitoare, cromate, inox;
 - se vor folosi culorile pastelate, discrete, în special cele tradiționale;
 - se recomandă păstrarea prin recondiționare a ferestrelor inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC; în cazul în care la renovările anterioare nu au fost realizate conform proiectului inițial, se recomandă ca

la viitoare intervenții să se revină la formele inițiale;tâmplăria la clădirile este admisă doar din lemn.

- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului;
- Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene, contoare, etc);
- Se admit mansardări cu condiția ca acestea să se realizeze numai în volumul existent al acoperișului.

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ:

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

Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu legile în vigoare.

Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3 m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10 m față de locuințele vecine, minim 20 m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

Se vor asigura zone de protecție sanitară între zonele de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc. și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu OMS 119/2014 actualizată.

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE PENTRU INFRASTRUCTURA TEHNICĂ:

Zona de protecție la liniile electrice coincide cu zona de siguranță.

Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 modificat și completat cu

Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de: 12 m din ax pentru LEA 20kV, 20 m din ax pentru LEA 110 kV.

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

ZONE DE RISC NATURAL:

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/1996 Art.10 Expunere la riscuri natural), până la realizarea studiilor și lucrărilor care să conducă la eliminarea acestor riscuri. În sensul prezentului regulament, prin zone de risc natural se înțelege alunecări de teren și zone inundabile.

ZONE CU RISC DE INUNDABILITATE:

Pentru prevenirea riscului de inundații, în perimetrele din intravilanul comunei Băița de sub Codru se prevăd: îndiguirea pâraurilor și a văilor ce străbat localitățile și alte lucrări de specialitate ce constau în puțuri și drenuri pentru colectarea și dirijarea apelor.

Se pot executa construcții cu măsuri suplimentare stabilite prin studii geotehnice.

Adâncimile de fundare vor depăși nivelul stratului mîlos, se vor realiza centuri armate la fundații și se vor executa hidroizolații speciale.

În zonele din intravilan cu risc de inundabilitate, autorizația de construire se va emite numai dacă beneficiarul asigură prin lucrări suplimentare înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire,etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a apelor și declarație pe proprie răspundere.

ZONE CU RISC GEOTEHNIC:

În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

Pentru zonele care cuprind terenurile situate în pantă unde stabilitatea terenului este relativ bună (zone cu risc de alunecare), pentru menținerea acestora în cazul executării unei excavații în versant, se pune problema menținerii echilibrului existent în zonă. În acest sens se recomandă următoarele amenajări:

- amplasarea de construcții care să profite de panta terenului (construcții în trepte);
- executarea unor lucrări de sprijinire și consolidare: terasări, drenuri, taluzări, ziduri de sprijin, plantații de arbori cu rădăcini pivotante etc.;
- în aceste zone nu se vor executa decapări (excavații) fără sprijiniri.

La amplasarea de noi construcții se va ține seama de rețelele subterane și supraterane existente și, nu în ultimul rând, de asigurarea stabilității construcțiilor existente.

Pentru zonele cu risc geotehnic generate de alunecări de teren se poate ridica interdicția temporară de construire și se poate emite autorizație de construire în baza unui STUDIU GEOTEHNIC solicitat prin Certificat de Urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă există soluții de fundare pentru fiecare caz în parte, soluții care să elimine riscurile pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

CĂI DE COMUNICAȚII:

Străzile propuse în noile enclave sau extinderi vor fi minim de categoria a III-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja ca niște fundături;

Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00 m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00 m;

Străzile noi se vor realiza respectând profilele transversale tip întocmite pe planșele anexate;

Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.

Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) cel puțin identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

DREPTUL DE PARCELARE:

Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări a loturilor rezultate; (art.30 R.G.U).

Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune; (Legea 7/1996 și Norme tehnice de introducere a cadastrului general aprobate cu Ordinul MAP 534/2001).

Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca parcelare, în sensul celor prevăzute anterior.

Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

CONDIȚII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI:

Pentru terenurile care necesită parcelări, este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor, retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, etc.

DISTANȚE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR:

Pentru ca o parcelă să poată fi construibilă trebuie să îndeplinească anumite cerințe privind suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea (prevăzute mai jos); fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune, cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

Prezentul regulament stabilește distanțele minime și formele parcelelor construibile diferențiat, pe categorii de funcțiuni și UTR-uri.

UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR:

Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți sau pe parcele în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;

O dată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

II. PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR/ SUBZONELOR FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZC – ZONA CENTRALĂ

ZC – Zona centrală.

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L1 – Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă;

LT – Zona mixtă pentru turism și case de vacanță.

IS – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

IS 1 – Unități socio-culturale;

IS 2 – Unități comerciale și de servicii;

IS 3 – Unități de învățământ.

A 1- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE

A1a – Unități industriale și de depozitare existente, dispersate în cadrul comunei.

A 2- ZONA UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE

A2a – Unități agro – zootehnice existente;

A2b – Unități agro – zootehnice propuse.

V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT

V 1a – Parcuri, grădini, fâșii plantate;

V 1b – Amenajări sportive;

V 2 – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;

V 3 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T 1 - Transporturi rutiere.

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G 1 - Cimitire.

TE - CONSTRUCȚII TEHNICO- EDILITARE

III. PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ STABILITE

- Nu au fost delimitate zone care necesită un regulament de urbanism specific.

IV. ZONE DIN EXTRAVILAN

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE

ZC - ZONA CENTRALĂ

ZC – Zona centrală

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZC:

- Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii: unități de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii, etc
- Locuințe individuale cu regim de construire izolat, cuplat
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZC:

- Amenajarea zonelor centrale va avea ca prioritate asigurarea dotărilor publice necesare localității.
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, iar noile construcții respectă reglementările zonei;
- este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri;

- în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate, autorizația de construire se va emite numai dacă beneficiarul asigură prin lucrări suplimentare înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de Gospodărire a Apelor și declarație pe proprie răspundere.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZC:

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice demolarea construcțiilor cu arhitectură tradițională, cu excepția situației când starea lor este atât de degradată încât nu mai este posibilă salvarea lor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

ZC:

- în cazul în care sunt necesare reparcelări, în mai mult de 3 parcele, acestea se vor realiza numai conform PUZ cu avizul DJC Maramureș
- pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să fie respectate următoarele condiții:
 - o front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
 - o suprafața minimă a parcelei de 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
 - o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZC:

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la o distanță de cel puțin 1 metru, conform specificului local.
- orice intervenție (construcție nouă, reconstruiri) între două construcții la aliniament se va face tot în aliniament;

- așezarea unei construcții noi între una retrasă și una la aliniament se va face la aliniament, cu tratarea fără calcan a fațadei dinspre casa retrasă.

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

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

ZC:

- *în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat*, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.

- *în cazul existenței unui calcan vecin*, clădirile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00** metri;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m și numai cu acordul vecinilor;

- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5.0** metri.

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

ZC:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZC:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,5** metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 7 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ZC:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau în parcuri publice amenajate cu locuri închiriate;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

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

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

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

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

Pentru institutiile financiar-bancare cate un loc de parcare la 20 de salariati si un spor de 50% pentru clienti ; in functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp

- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp

- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2000 mp

- un loc de parcare la 40mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

- pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri de masa; la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

- pentru constructiile de sanatate va fi prevazut cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

-pentru complexuri sportive, sali de antrenament sau de competitie, un loc de parcare la 5-20 de locuri

- la cele de mai sus se va adauga un 1-3 locuri de parcare pentru autocar.

ARTICOLUL 10 - INĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZC:

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

- Înălțimea maximă admisă la cornișă: 8 m

- Înălțimea maximă admisă la coamă: 12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZC:

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

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

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

Pentru clădirile existente:

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
 - se vor păstra elementele originale ale clădirilor - volumetria, panta și apele acoperișului
 - se vor folosi materiale naturale/tradiționale - lemn, piatră, iar pentru învelitori țiglă, lemn, paie sau tablă finisată fără strălucire (doar culoare gri). Se interzice folosirea materialelor strălucitoare, se vor folosi culorile din anexa – paletar de culori ;
 - se vor păstra prin recondiționare ferestrele inițiale, prin menținerea tâmplăriei și dispunerea canatelor; se interzice montarea sticlei fumurii sau oglindate și a tâmplăriilor PVC;
 - se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului.
 - Se interzice amplasarea instalațiilor/echipamentelor tehnice pe fațadele clădirilor (antene TV, contoare, etc).

Pentru construcții noi:

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
 - Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elementele de specificitate ale arhitecturii locale
 - să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente prezentului regulament.

CONDIȚII DE REALIZARE A CLĂDIRILOR NOI:

- **Volumentria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic ; vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes).
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se recomandă culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem, conform paletarului de culori anexat). Se interzic materialele strălucitoare (inox).
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă în două sau patru ape cu pante peste 30 grade.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZC:

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZC:

- spațiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI:

ZC:

- împrejmuirile se vor realiza conform arhitecturii tradiționale. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – conform specificului zonei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

ZC:

POT maxim = 50%

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

ZC:

CUT maxim = 1,5

L - ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L 1 – Locuințe de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă;

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

Tipologia locuințelor existente în comuna Băița de sub Codru este caracteristică zonei Codrului.

Pe teritoriul comunei s-au păstrat multe construcții cu arhitectură tradițională (case și anexe gospodărești). Orice intervenție asupra lor se va face numai cu avizul Direcției pentru cultură Maramureș.

Restricții impuse:

- Este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri;
- Este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor;
- Se vor respecta zonele de protecție aferente infrastructurii tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, zonele în care sunt prevăzute modernizări de drumuri.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1:

- Locuințe individuale;
- Clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje etc.;
- Se admit funcțiuni complementare precum:
 - **aferente zonei IS:** unități de interes public, spații administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de

cultură, de sănătate, structuri de primire turistică (pensiuni), servicii, cabinete individuale;

- **aferente zonei V** - spații verzi publice amenajate, spații verzi de protecție, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;
- Alei pietonale, accese, parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;
- Se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minim 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minim 25 m de clădirile din zona IS;
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbra - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale);
- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor;
- Se admit reconstruiri, extinderi ale clădirilor numai în cazul respectării POT-ului și CUT-ului prevăzute la secțiunea III, articolele 15 și 16;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice demolarea construcțiilor cu arhitectură tradițională, cu excepția situației când starea lor este atât de degradată încât nu mai este posibilă salvarea lor.
- Antene GSM

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

L1:

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- suprafața minimă a parcelei de 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1:

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 1 metru de la aliniament, conform specificului local;
- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă);
- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

L1:

- *în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat*, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări

neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.

- *în cazul existenței unui calcan vecin*, clădirile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00** metri;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m și numai cu acordul vecinilor;

- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5.0** metri.

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

L1:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; profilele transversale caracteristice vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea străzilor în mediul rural

- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1:

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

Pentru constructii de locuinte, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu
- cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun.
- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

Pentru celelalte tipuri de functiuni admise: conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1:

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

Înălțimea maximă a nivelului convențional: **3 m.**

Înălțimea maximă admisă la cornișă: **5 m**

Înălțimea maximă admisă la coamă: **10 m**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proportii armonioase. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor alege culori din paletarul de culori anexat.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea

parapetilor balcoanelor din lemn sau sticla. Se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei.

- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în două sau patru ape.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice sau tablă finisată fără strălucire (doar culoare gri).
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1:

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1:

- spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 50 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI:

L1:

- împrejuririle spre strada vor fi de maxim **1,50** m înaltime (cu exceptia portilor) și se vor realiza din lemn sau nuiele.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1:

POT maxim = **35%**.

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

L1:

CUT maxim = **0,9**.

LT – ZONA MIXTĂ PENTRU TURISM ȘI CASE DE VACANȚĂ

Se caracterizează prin densitate redusă a construcțiilor, procent mic de ocupare a terenurilor și suprafețe mari de vegetație/teren agricol. Zonele vor fi destinate recreerii, prin posibilitatea construirii de case de vacanță și a locuințelor, cu preponderența spațiilor plantate. Sunt acceptate spații de cazare, agrement, sport, turism, comerț.

Restricții impuse:

- este obligatoriu ca în zonele afectate de inundații să se efectueze lucrări de regularizare și îndiguiri;
- în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate, autorizația de construire se va emite numai dacă beneficiarul asigură prin lucrări suplimentare înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de gospodărire a apelor și declarație pe proprie răspundere.
- este obligatoriu ca în zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren să se efectueze studii și expertize geotehnice, pentru orice lucrări de construire, reconstruire, extindere, modernizare sau lotizare, care să stabilească măsurile de prevenire/înlăturare a fenomenelor.

- În zonele de protecție a drumului județean (20m din ax), respectiv a drumului comunal (18 m din ax) se va solicita avizul administratorului drumului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

LT:

- Locuințe individuale, case de vacanță;
- Structuri de primire turistică: agropensiuni, pensiuni, vile, campinguri;
- Dotări și echipamente ce corespund ca funcțiuni de agrement;
- Restaurante, terase amenajate pentru comerț;
- Alimentație publică și mic comerț pentru turism;
- Amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- Mobilier urban, spații pentru joc și odihnă;
- Spații plantate – squaruri, parcuri publice sau private;
- Puncte de informare turistică;
- Parcaje.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LT:

- Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport, iar atât activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor.
- Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbră – servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale).

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

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

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

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

LT:

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă suprafața minimă de **500 mp** și un front la strada de minim **12,0 m**.
- adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LT:

- pentru alinieri variabile, clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 metri

- în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate (numai în cazul în care este o soluție judicioasă).

- pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

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

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

LT:

- clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.

- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.0 metri.

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

LT:

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; profilele transversale caracteristice vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea străzilor în mediul rural

- pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

LT:

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu

- cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun.

- cate un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.

Pentru alte tipuri de funcțiuni admise, conform RGU si a normativelor in vigoare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LT:

Pentru casele de vacanță:

Regim de înălțime maxim admis: **P+1+M**

Înălțimea maximă admisă la cornișă: 7 m

Înălțimea maximă admisă la coamă: 11 m

Pentru celelalte tipuri de funcțiuni admise:

Regim de înălțime maxim admis: **P+2+M**

Înălțimea maximă admisă la cornișă: 12 m

Înălțimea maximă admisă la coamă: 15 m

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LT:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proportii armonioase. Construcțiile vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro. Nu se admit culori stridente, saturate.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea

balustradelor balcoanelor din lemn; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei.

- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și va fi de tip șarpantă în două sau patru ape
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LT:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice în măsura realizării acestora;
- Toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție) ;
- Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale etc.);
- Se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârâuri;
- Se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LT:

- Spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 60% din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

LT:

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LT:

POT maxim = 30%

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

LT:

CUT maxim = 0,9.

IS- ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde unități publice și de servicii situate în localitățile aparținătoare comunei Băița de sub Codru - existente sau viitoare.

Instituțiile publice existente sunt limitate, fiind adaptate la cerințele locale. În sate, există unități de învățământ preșcolar sau școlar, unități culturale și de cult. Unitățile comerciale sunt în general reprezentate de magazine mixte. Instituțiile administrative sunt situate în satul reședință de comună Băița de sub Codru, fiind reglementate în cadrul UTR – ului ZC.

Zona IS de instituții publice și servicii cuprinde următoarele subzone:

IS 1 – Unități socio-culturale;

IS 2 – Unități comerciale și de servicii;

IS 3 – Unități de învățământ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Unitățile existente au fost stabilite în subzone (IS1, IS2, IS3), în funcție de destinație; cele viitoare se vor realiza ca funcțiuni complementare în zonele de locuințe, cu condiția respectării articolelor de mai jos:

IS 1: - construcții de cult: lăcașuri de cult, biserici, construcții și dotări aferente, spații verzi
- construcții de cultură: cămine culturale, biblioteci, săli de reuniune, etc și dotări aferente, spații verzi.

IS2: - construcții comerciale: comerț alimentar, nealimentar, magazine, servicii, baruri, construcții și dotări aferente, spații verzi

- servicii: funcțiuni administrative, financiar-bancare, construcții de sănătate: dispensar, stomatologie, farmacie, funcțiuni de turism, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe, construcții și dotări aferente, spații verzi

IS3: - construcții de învățământ: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, sport, construcții și dotări aferente, spații verzi

În toate cazurile se admit extinderi ale construcțiilor existente, împrejurimi, spații verzi, mobilier urban, rețele tehnico-edilitare, etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS1+IS2+IS3:

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap;
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU);
- Pentru amplasarea de construcții cu suprafața construită peste 600 mp este obligatorie elaborarea PUD.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE:

IS1+IS2+IS3:

- orice alte activități care nu corespund cu cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Antene GSM

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

IS1+IS2+IS3:

- pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să fie respectate următoarele condiții:
 - front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
 - suprafața minimă a parcelei de 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS1+IS2+IS3:

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și caracterul zonei construite;
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, conform art. 19, pct. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

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

IS1+IS2+IS3:

- *în cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat*, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperpendiculare cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.
- *în cazul existenței unui calcan vecin*, clădirile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m și numai cu acordul vecinilor;

- în toate cazurile, clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin **5.0 metri**.

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

IS1+IS2+IS3:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii clădirilor, dar nu mai puțin de **3.0 metri**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS1+IS2+IS3:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; profilele transversale caracteristice vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea străzilor în mediul rural

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

IS 1 – pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere minim **5 locuri** de parcare.

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

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

IS 2 - pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

Regim de înălțime maxim admis:

IS1+ IS2+ IS3: S/D+P+2+M

Înălțimea maximă la coamă:15 m

Înălțimea maximă la cornișă:12 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1+IS2+IS3:

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, cu proporții armonioase. Vor fi așezate rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se vor folosi culorile pastelate conform paletarului de culori anexat.
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate; nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale.
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală, din lemn, în culorile specifice zonei (verde, alb, culoarea lemnului), conform anexei tâmplării specifice.

- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale, din lemn sau metalice; nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza tip șarpantă din lemn în patru ape
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) de culori cărămiziu sau maro.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS1+IS2+IS3:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice locale;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se admit soluții provizorii cu condiția respectării normelor în vigoare și asigurarea posibilității de racordare ulterioară la rețelele publice.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS1: - pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate;

- pentru toate construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției – 10-20% din suprafața totală a terenului.

IS2: - pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/pacient;
- pentru creșe speciale: 10-15 mp/copil.
- pentru construcțiile comerciale, vor fi prevăzute cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% spații verzi din suprafața totală a terenului.

IS3: - pentru unitățile de învățământ preșcolar, incintele vor fi prevăzute cu spațiu verde cu lățimea de minim 2,5 m, cu rol în reducerea influenței zgomotului stradal.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI:

IS1+IS2+IS3:

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, cu înălțimea de maxim 1.5 m (cu excepția porților), din lemn sau nuiele.
 - împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS1+IS2+IS3:

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice, cu mențiunea de a se respecta POT maxim = 50%.

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

IS1+IS2+IS3:

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice, dar fără a se depăși CUT maxim = 2,2.

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Zona cuprinde următoarele subzone:

A1 - Zona unități industriale și de depozitare:

A1a – Unități industriale și de depozitare existente, dispersate în cadrul comunei;

A2 – Zona unități agro – zootehnice:

A2a – Unități agro – zootehnice existente;

A2b – Unități agro – zootehnice propuse.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

A1 cuprinde unități existente de prelucrare și depozitare.

A2 cuprinde unități de creștere a animalelor, centre de colectare și prelucrare a produselor agricole, a fructelor de pădure și alte activități legate de agricultură.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

A1: unități industriale și depozitare existente mici, cu suprafața construită până la 1000mp.

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN:

- o Secțiunea C – industria prelucrătoare:
 - Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
 - Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
 - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
 - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
 - Diviziunea 15 – Tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnasamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănurilor.
 - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și pluta, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
 - Diviziunea 18 - Tipărire și reproducerea pe suporturi a înregistrărilor
 - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
 - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
 - Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Producția de profile obținute la rece
 - Diviziunea 25 – industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații.
 - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice
 - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
 - Diviziunea 28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
 - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor
 - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobilă
 - Diviziunea 32 – Alte activități industriale
 - Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor
 - o Secțiunea G – Comerț cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor:
 - Diviziunea 45 - Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
 - Diviziunea 46 - Comerț cu ridicata cu excepția comerțului cu autovehicule și motociclete
 - o Secțiunea H – Transport și depozitare:
 - Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitare

- Sectiunea J – Informații și comunicații:
 - Diviziunea 58 – Activități de editare
 - Diviziunea 59 - Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și activități de editare muzicală
 - Diviziunea 60 - Activități de difuzare și transmitere de programe
 - Diviziunea 61 – Telecomunicații
 - Diviziunea 62 - Activități de servicii în tehnologia informației
 - Diviziunea 63 - Activități de servicii informatice
- Sectiunea N – Activități de servicii administrative și activități de servicii suport:
 - Diviziunea 77 – Activități de închiriere și leasing
 - Diviziunea 78 - Activități de servicii privind forța de muncă
 - Diviziunea 79 – Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică

- suprafețe de parcare, accese auto și spații pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici;

- plantații verzi de protecție.

A2:

- ferme sau crescătorii de animale;

- ferme mixte;

- centre de colectare și prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de pădure;

- activități legate de utilizarea și prelucrarea terenului agricol sau activități legate de creșterea animalelor;

- plantații verzi de protecție.

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

- Sectiunea A – Agricultură, Silvicultură și pescuit

- Diviziunea 01 – grupa 014 Creșterea animalelor

- grupa 015 Activități în ferme mixte (cultură vegetală combinată cu creșterea animalelor)

- grupa 016 Activități auxiliare agriculturii și activități după recoltare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1:

- Se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- Se vor respecta măsurile de protecție sanitară prevăzute de legile în vigoare.

A2:

Capacitatea unităților agrozootehnice (capete de animale) se va stabili și admite astfel încât să se respecte distanțele pentru zonele de protecție sanitară stabilite conform legii în vigoare:

- Se admit funcțiuni complementare (depozitare, prelucrare, etc.)

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

A1+A2:

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

A1+ A2:

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **15,00** metri și o suprafață minimă de **500** mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1+ A2:

- clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin 5 metri față de aliniament
- gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării

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

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

A1+ A2:

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu

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

A1+ A2:

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **5,0** metri.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1+ A2:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; profilele transversale caracteristice vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea străzilor în mediul rural

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1+ A2:

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

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

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

A1:

- înălțimea maximă admisă: 7 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1+ A2:

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

1. Volumetrie:

- Volumetria simplă specific funcțiunii

2. Raport plin/gol

- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se vor realiza ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).

3. Acoperiș

a. Formă

- Acoperirea clădirilor va fi tip șarpantă sau plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°)
- Nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului.

b. Înelitoare

- Se admit învelitori din materiale metalice (tablă finisată fără strălucire), ceramice din lemn.

c. Tinichigeria

- Va fi simplă, discretă

4. Parament

- Se admite utilizarea betonului aparent, placaje ceramice, din sticlă sau materiale plastice, alucobond sau similar, etc.;
- Închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwich, zidărie;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.

5. Tâmplăria

- Se admit tâmplării din lemn, aluminiu sau PVC.

6. Elemente adiacente construcției

- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei.
- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

7. Amenajări incintă

- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1+ A2:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare (după echiparea zonei) și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se admit soluții locale cu respectarea normelor sanitare în vigoare

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1+ A2:

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1+ A2:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20** metri. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4.0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de maxim **2.20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

A1+ A2: POT maxim 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1+ A2: CUT maxim = 1,00.

V - ZONA SPAȚII VERZI, AGREMENT ȘI SPORT

Se compune din următoarele UTR-uri:

V 1 - Spații verzi publice:

V 1a - Parcuri, grădini, fâșii plantate - publice;

V 1b - Amenajări sportive;

V 2 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;

V 3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

GENERALITAȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport, spații plantate de protecție și plantări de diferite tipuri.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V 1 a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate, spații pentru circulația bicicliștilor
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

V 1b - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe

V 2 - spații verzi inierbate și plantate; Circulații pietonale, spații pentru circulația bicicliștilor mobilier urban

V 3— spații verzi inierbate și plantate; Circulații pietonale, spații pentru circulația bicicliștilor, mobilier urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

– se admit dotări publice, clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului.

- în zonele din intravilan cu risc de inundabilitate, autorizația de construire se va emite numai dacă beneficiarul asigură prin lucrări suplimentare înlăturarea riscului de inundabilitate (prin lucrări de regularizare, îndiguire, etc.) și numai în baza unui aviz de la Sistemul de gospodărire a apelor și declarație pe propria răspundere;

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

- se interzice tăierea arborilor fără avizul autorității locale abilitate

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

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

V – construcțiile permise se vor realiza astfel încât suprafața totală a acestora să nu depășească 10% din suprafața totală a zonei verzi.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V – construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de aliniament de cel puțin 3 metri.

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

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

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

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

V - construcțiile permise se vor realiza astfel încât să păstreze o distanță față de alte clădiri de cel puțin 3 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Accesul la spațiile verzi publice se va realiza în mod obligatoriu pe cale pietonală și pe bicicletă
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; profilele transversale caracteristice vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea străzilor în mediul rural

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

V: staționarea autovehiculelor se va face numai în locuri special amenajate, în interiorul parcelei sau în parcuri publice amenajate. Se vor asigura locuri de parcare conform normelor în vigoare, corelat cu funcțiunea și capacitatea clădirii.

- Construcții sportive
 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează: un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- Construcții și amenajări de agrement
 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
- Construcții de turism

▪ 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.

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

▪ un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

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

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

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

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

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

- Construcții culturale

▪ Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează: câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere sau un loc la 10-20 de locuri în sală.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V- regimul de înălțime maxim admis este de P+M, iar înălțimea maximă a clădirilor va fi de 9 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V:

- la finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente

- se vor folosi cu preponderență materiale naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică

- Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

- Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit local, goluri atipice la fațade, materiale străine arhitecturii tradiționale, ș.a.m.d.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

V - Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

V – spațiile plantate vor reprezenta un procent de cel puțin 70 % din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

V – imprejmuirile se vor realiza din material naturale (lemn, piatră) sau vor fi de tip gard viu și vor avea înălțimea de maxim 1.50 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

V – POT maxim = 10%

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

V – CUT maxim = 0,4

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în zona lor de protecție, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

T:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de terasamente;
- spații verzi publice, mobilier urban, fâșii plantate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T:

- se vor respecta zonele de protecție față de drumurile publice de 22 de metri față de drumurile județene, 20 de metri față de drumurile comunale, în scopul de a oferi posibilități ulterioare de modernizare sau extindere;

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T:

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

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- realizarea traversărilor pietonale sub și supraterrane.

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

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

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

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

- T- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; profilele transversale caracteristice vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea străzilor în mediul rural

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T – orice construcții sau amenajări ale spațiului public se vor realiza respectând zonele de siguranță și de protecție ale drumurilor și numai cu avizul administratorului

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

T – nu este cazul.

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

T – nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T - Orice acces nou din drumurile publice se va realiza numai cu avizul administratorului drumului.

- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- profilele transversale caracteristice vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea străzilor în mediul rural

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare clădire, în funcție de destinație și capacitate, va avea spații de parcare aferente conform Regulamentului General de Urbanism și a normativelor în vigoare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T - Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T - Drumurile existente propuse pentru modernizarea și cele nou propuse se vor realiza conform profilelor transversale caracteristice propuse prin prezenta documentație.

- Pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- La reabilitarea străzilor și la înființarea celor noi se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de minim 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Mobilierul urban și finisajele folosite la spațiile publice vor fi moderne, contemporane, din materiale preponderent naturale (lemn, piatră).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T – pentru toate spațiile publice se va asigura scurgerea apelor pluviale, în rețele de canalizare pluvială sau rigole pluviale.

- cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, în canale tehnice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T – străzile noi propuse sau propuse pentru reabilitare se vor realiza conform profilelor transversale propuse, respectiv vor avea prevăzute fâșii plantate de-a lungul carosabilului de minim 0.50 m.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T - nu este cazul

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

T – nu este cazul

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

T – nu este cazul.

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În comuna Băița de sub Codru zona este reprezentată de funcțiuni de gospodărie comunală – cimitire, administrate de către biserici.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

G - cimitire și clădiri anexă:

- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații pietonale, carosabile;
- parcaje;
- plantații;

- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară față de obiectivele protejate de **50.0** metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației;

- toate cimitirele vor dispune de sală de ceremonii, spațiu tehnic cu temperatură adecvată, sursă de apă, toaletă și toate dotările necesare conform legii în vigoare.

- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se poate face numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după stramutarea tuturor osemintelor, pentru motive temeinic justificate și cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte și al cultului respectiv. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face cu avizul autorităților de sănătate publică județene.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

G – suprafața minimă a unui cimitir va fi de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G - clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 5 metri față de aliniament. Mormintele se vor dispune la o distanță de minim 3 metri față de aliniament ;

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

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

G - clădirile din interiorul cimitirelor se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele laterale și la minim 5 metri față de limitele posterioare.

- Mormintele se vor amplasa la minim 3 metri față de limitele de proprietate.

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

G - Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; profilele transversale caracteristice vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea străzilor în mediul rural

- Se vor asigura circulația carosabilă până la spațiul de ceremonie, parcare și alei pietonale de incintă.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G – Staționarea autovehiculelor se va organiza în parcări amenajate.

Necesarul de parcaje:

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G - Regimul de înălțime maxim admis este – pentru capele, conform cultului, fără a depăși 12 m, pentru clădiri administrative – parter, înălțime maximă 5 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G – Conform cultului, fiind interzise culorile stridente și materialele nespecifice: policarbonat, inox, sticlă oglindată, imitațiile de materiale, etc.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G - se vor asigura: puncte de apă din rețea publică, un punct sanitar, spații de depozitare a deșeurilor;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

G: - împrejmuirile spre stradă vor fi semiopace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2.2 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

TE - CONSTRUCȚII TEHNICO- EDILITARE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

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

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor,

rețelelor, stații de epurare, stații de pompare, etc.) se face numai pe baza avizului sanitar și după caz, a deținătorului rețelelor.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

TE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE -se vor respecta zonele de protecție prevăzute prin norme.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

TE - se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

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

TE - pentru clădiri de servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **200,00** mp și un front la stradă de minim **8,00** m.

- echipamentele aferente lucrărilor tehnico-edilitare se pot dispune pe imobile cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

TE - clădirile se vor dispune retras față de aliniament la o distanță de minim **3,00** metri.

- Echipamentele aferente rețelelor edilitare se pot dispune la aliniament.
- Gardurile și clădirile vor fi retrase față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării

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

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

TE - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **2,00 m**;

- În cazul echipamentelor dispuse pe terenuri cu suprafața egală cu amprenta la sol a acestora, amplasarea lor se va face pe limitele de parcelă.

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

TE - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **3,00 m**;

- Distanțele între echipamente și clădiri vor respecta limitele de siguranță și protecție conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 30 m lungime), respectiv minim 5,5 m lățime pentru două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; profilele transversale caracteristice vor respecta normativele în vigoare privind proiectarea străzilor în mediul rural

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE - în cazul construcțiilor de clădiri, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și se vor dimensiona conform Regulamentului General de Urbanism și a normelor tehnice în vigoare. ;

- În cazul echipamentelor, nu este necesară asigurarea staționării autovehiculelor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE - înălțimea clădirilor nu va depăși **7,00 m**.

- Înălțimile echipamentelor vor respecta o înălțime maximă de 25 m sau conform reglementărilor tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

TE - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; se vor folosi culori discrete.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TE - toate clădirile vor fi echipate cu utilități de la rețelele publice sau din surse locale

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE:

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00 mp**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TE - împrejuririle vor avea înălțimi de maxim **2,20 m**;

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

TE - POT maxim = 40 %

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

TE - CUT maxim = 1,00 mp ADC / mp teren

III. ZONE DIN AFARA PERIMETRULUI INTRAVILAN

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE AGRICOLE

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei Băița de sub Codru se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării

lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

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

ZONE REZERVATE PENTRU TERENURILE FORESTIERE

Suprafețele împădurite din extravilanul Comunei Băița de sub Codru s-au delimitat conform planurilor topografice și a ortofotoplanurilor aferente Comunei.

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

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

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

RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale localității;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Comunei Băița de sub Codru se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

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