

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA  
SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ  
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU AMPLASARE  
POD RUTIER PESTE RÂUL TISA  
SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ

P.U.Z.  
2016



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

August 2017  
revizia 1

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### **CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI**

#### **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

##### **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 CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, 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 AUTOVEHICULELOR.

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)

#### **GLOSAR DE TERMENI**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA  
 SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ  
 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

UTR PROPUS	ZONE / SUBZONE FUNCTIONALE	
<b>TR</b>	ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	
<b>TR 1</b>	POD PESTE RAUL TISA	
	<b>TR 1a</b> ZONĂ POD	Propusă prin PUZ
	<b>TR 1b</b> ZONĂ PUNCT DE TRECERE A FRONTIEREI	Propusă prin PUZ
	<b>TR 1c</b> CIRCULATII PROPUSE - DRUM DE LEGĂTURĂ	Propusă prin PUZ
	<b>TR 1d</b> AMENAJARE SENS GIRATORIU	Propusă prin PUZ
<b>L</b>	ZONA DE LOCUIT	
<b>L2</b>	ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI	Propusă prin PUG
<b>A</b>	ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE	
<b>A1 2b</b>	SUBZONA IMPLANTARILOR IMM PRODUCTIVE SI DE SERVICII	Propusă prin PUG
<b>V</b>	ZONA SPATIILOR VERZI	
<b>V3</b>	SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA SI ZONELOR UMEDE	Propusă prin PUG
	ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN	
<b>EX</b>	ZONE REZERVATE ZONELOR CU VEGETATIE, DE PASUNE SI A TERENURILOR ARABILE	Propusă prin PUG

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - POD PESTE RÂUL TISA UTR TR1

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona cuprinde în principal noul pod peste râul Tisa. Proiectul își propune reglementarea unei noi legături rutiere între România și Ucraina, în apropierea celei mai importante localități din nordul județului Maramureș, respectiv Sighetu Marmației, prin implementarea acestuia contribuindu-se la dezvoltarea integrată la nivelul regiunii de graniță din nord-vestul României (județul Maramureș), sud-vestul Ucrainei (regiunea Transcarpatia).

Pentru a crea o economie transfrontalieră competitivă la nivel regional este necesar accesul în, din și între diferitele zone ale regiunii.

#### RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

##### CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru schimbarea utilizării funcționale a parcelei, s-a elaborat prezentul PUZ care trebuie să respecte următoarele condiții:

1. delimitarea unui teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. S-a considerat ca teritoriu minim de reglementat, teritoriul adiacent căilor majore de circulație care deservește zona studiată. Este interzisă în zona studiată limitarea teritoriului P.U.Z. la obiectivul (parcele) care a generat P.U.Z., respectiv podul peste râul Tisa;
2. s-au inclus servituțile stabilite prin PUG precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate a reieșit din intervenția ce a generat PUZ;
3. Intervențiile importante propuse în afara incintei/platformei se vor realiza pe baza unui studiu care privește o întregă incintă / parcelă în înțeles urban;

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turistilor (linii de înaltă tensiune, terenuri cu risc de alunecare, zone inundabile).

Funcțiunea dominantă: pod peste râul Tisa și punct de trecere a frontierei de stat.

Funcțiuni complementare: nu sunt admise funcțiuni complementare ca subunități teritoriale distincte, pentru că în zonă sunt prevăzute activități cu grad ridicat de securitate.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

##### UTR TR1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - POD PESTE RÂUL TISA

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- spații verzi amenajate pe suprafețe libere rezultate din modul de organizare a incintei punctului de trecere a frontierei, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- lucrări de terasamente;

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- pod de trecere peste Râul Tisa (**TR1a**);
- amenajare punct de trecere a frontierei de stat (**TR1b**) - constructii si amenajari pentru desfășurarea activităților vamale;
- circulații rutiere (**TR1c, TR1d**) - drum de legătură și sens giratoriu;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

#### UTR **TR1 (a, b, c, d)** - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - POD PESTE RÂUL TISA

Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin HG. 525/1996 - RGU și legislația în vigoare.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

#### UTR **TR1** - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - POD PESTE RÂUL TISA

Se interzic:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- construcții provizorii;

#### UTR **TR1 (a, b, c, d)** - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - POD PESTE RÂUL

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 realizarea drumurilor propuse sau lărgirea străzilor existente.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere 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.

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

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

#### UTR **TR1** - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - POD PESTE RÂUL TISA

Forma și dimensiunile parcelelor vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, **SECȚIUNEA 4: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, Art. 30: Parcelarea.**

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 300 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

### **UTR TR1 (b) - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - POD PESTE RÂUL (subzona punct de trecere a frontierei)**

Pentru construcțiile din cadrul platformei destinate punctului de trecere a frontierei, nu există o suprafață minimă a parcelei, pentru că majoritatea construcțiilor sunt amplasate pe platformă astfel încât să se poată desfășura activitatea principală de punct vamal. Clădirile administrative vor avea obligatoriu o suprafață de 250mp.

Pentru extinderi ale incintelor tehnice propuse prin P.U.Z. se vor elabora obligatoriu Planuri Urbanistice de Detaliu.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Amplasarea clădirilor fata de aliniament va respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism Art. 23: Amplasarea față de aliniament.

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniament;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

### **UTR TR1 (b) - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - POD PESTE RÂUL (subzona punct de trecere a frontierei)**

Autorizarea clădirilor noi este posibilă numai în baza prezentului P.U.Z. aprobat. Clădirile noi se vor dispune numai în conformitate cu prevederile planșei de reglementări, planșa nr. 2.

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

#### **UTR TR1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - POD PESTE RÂUL TISA**

Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare va respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism Art. 24: Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Noului Cod Civil, dar nu mai puțin de 0,60cm.;
- b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației.

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 8,00m. și maxim 10,00m. față de limita de proprietate, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
- anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 2,00m. față de limita de proprietate și nu trebuie să depășească înălțimea de 3,10m.

**Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Conform P.U.Z. aprobat.

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

Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingerea incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specific și P.U.Z. aprobat cu următoarele recomandări:

- ▼ pentru clădirile de birouri sau pentru incintele pentru care nu sunt norme specific, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m.; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.).

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Pentru **toate construcțiile noi** se va asigura obligatoriu un acces auto și parcare conform reglementarilor RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 - republicata, Art. 25: Accese carosabile.

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

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

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

#### UTR **TR1** - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - POD PESTE RÂUL TISA

Pentru zona locuințelor individuale se va asigura obligatoriu accese auto și parcuri conform reglementarilor RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 - republicata, SECȚIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, Art. 33: Parcaje.

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

#### **Anexa 4 din R.G.U.**

##### **Construcții de locuințe.**

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

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

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maxim admisă pentru subzona punct de trecere a frontierei va fi de 10,00m. la atic/coamă.



## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, sau folosirea culorilor stridente din gama roșu, galben sau albastru la finisajele exterioare.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu art.27 din RGU.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă - canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepuarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate (conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U.).

**Spațiile plantate** cu rol decorativ și de protecție, sunt reglementate conform RGU<sup>1</sup> și RLU-PUG. Suprafața minimă recomandată este de 10% din teren pentru construcții de birouri, respectiv min. 2mp /persoană pentru locuințe. Rezultă o suprafață liberă necesară de 100-150mp.

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

Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

Pentru fiecare arbore matur taiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a aparținut arborele taiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orasului, o altă suprafață pe care să se realizeze plantațiile de compensare respective.

Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și se vor armoniza cu mobilierul urban prevăzut, materialele folosite fiind de natură să nu contrasteze cu aspectul exterior general al zonei de locuit. Se vor folosi banci din lemn, însoțite în unele cazuri de pergole tot din lemn.

Datorită suprafețelor mari ale loturilor (de 500 -1000 mp), pe acestea se pot amenaja grădini, creând o arhitectură peisagistică ambientală. Cadrul general al zonei va fi susținut de realizarea unor terase, care vor avea un rol structural- conservatorist al terenului.

<sup>1</sup> Anexa nr. 6 – Spații verzi și plantate a RGU aprobat prin HG 525 din 1996.

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, în intravilan, se subordonează exigențelor de calitate a a imaginii de tip "poartă de intrare". Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate astfel încât să nu alterze aspectul general.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri, fiind realizate din material lemnos. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi din lemn, cu înălțimi de maxim **2.00** metri.

În spațiile nou amenajate se pot amplasa obiecte de mobilier de ambient exterior, iar aspectul împrejmuirilor, cladirilor de orice fel, nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

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

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

P.O.T. = PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$POT = Sc/Sp \times 100\%$$

#### UTR TR1

<b>UTR TR1</b>	<b>P.O.T. max</b>
	<b>4%</b>
<b>UTR TR1b</b>	<b>P.O.T. max</b>
	<u>subzona punct de trecere a frontierei</u>
	<b>3,80%</b>

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

C.U.T. = COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

$$CUT = Sd/Sp$$

#### UTR TR1

<b>UTR TR1</b>	<b>P.O.T. max</b>
	<b>0,2%</b>
<b>UTR TR1b</b>	<b>C.U.T. max</b>
	<u>subzona punct de trecere a frontierei</u>
	<b>0,03</b>

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI UTR L2

\* Cf. PUG

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

**L 2a** - subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

**L 2b** - subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu;

**L 2c** - subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire continuu (însiruite sau covor) sau grupat (cuplate), situate în noile extinderi;

**L 2P** - subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2niveluri situate în zona de protectie de 100m fata de centrul istoric.

#### RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

Pentru noile ansambluri rezidentiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu urmatoarele recomandari:

Operatiunile sa se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitati privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuintele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea calitatii generale a operatiunii în care intra bani publici;

Marimea unei operatiuni sa nu depaseasca un numar de maxim **1000**locuinte;

Locuintele sociale sa fie integrate într-o pondere de maxim 30% în orice operatiune de construire a locuintelor. Sa se urmareasca adecvarea sistemului constructiv la cerintele geotehnice de construire.

Se recomanda ca în raport cu caracteristicile geotehnice sa se prefere urmatorul regim de construire:

- în zona de lunca constructii în regim grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / latime=1/2÷1/3;

- în zona de lunca constructii în regim continuu, grupat sau izolat; conformare în plan a raportului lungime / latime=1/2÷2/5;

Se recomanda ca în cazul cladirilor izolate si grupate sa se adopte si tipul de doua locuinte separate - una la etaj si una la parter (tipul de locuinta colectiva mica), având avantajul accesului mai usor la proprietate în conditii superioare de confort si a unei utilizari mai favorabile a terenului si a echiparii edilitare.

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- în functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate;
- echipamente publice de nivel rezidential;
- lacasuri de cult.

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**L 2+L 2P** - se admite mansardarea cladirilor existente, cu o suprafata desfasurata pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200mp** ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250,00metri**;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

**L 2+L 2P** - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200mp**. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele **22,00**, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste cinci autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### **SECTIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

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

Conform Regulamentului General de Urbanism. Adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L 2a** - cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0metri** pe strazi de categoria III si **5,00metri** pe strazi de categoria II si I.

**L 2b-** - cladirile se dispun pe aliniament cu exceptia celor a caror înaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferenta dintre înaltimea si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **4,00** metri.

**L 2b+L 2c** - în toate zonele de extinderi noi conform P.U.Z. cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim **5,0metri** pentru a permite în viitor parcarele de a doua masini în afara circulatiilor publice si pentru a permite plantarea corecta a unor arbori în gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- în cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decât cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

**L 2P** - se va respecta caracterul general al strazii respective.

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

**L 2a+L 2P** - în regim izolat cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea la cornise dar nu cu mai puțin de **3,00metri**.

**L 2b+L 2c+L 2P-** în regim grupat cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea la cornise în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de **3,0metri**; în cazul în care parcela se învecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii având fatade cu ferestre, cladirea se va realiza în regim izolat.

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**L 2c+L 2P** - în regim continuu clădirea construită în regim insiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim **15,0metri** pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării insiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornise în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3,0metri**; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care insiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

**L 2b+L 2c+L 2P** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5,00 metri**.

**L 2a** - în cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

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

**L 2** - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0metri**;

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**L 2** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**L 2** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**L 2+L 2a+L 2b+L 2c** - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10metri**).

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

**L 2** - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje :

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis;
- la învelitoarea acoperisului se recomandă folosirea țiglei roșii
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

**L 2P** - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

**L 2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**L 2** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- în zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

L 2 - împrejuririle spre strada vor avea înaltimea de maxim 2,20metri si minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înaltimi de maxim 2,20metri.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

L 2a+L 2b+L 2P - POTmax=35%

L 2c - POTmax=40%

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

L 2 - pentru înaltimi:

- P+1 CUTmax=0,6

- P+2 CUTmax=0,9

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### SUBZONA IMPLANTARILOR IMM PRODUCTIVE SI DE SERVICII UTR AI2b

\* Cf. PUG

#### DEFINIREA CARACTERULUI ZONEI

Zona se compune din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

**AI1- Zona unitatilor industriale mari situate în platforme monoprofilate.**

**AI2- Zona activitatilor productive si de servicii:**

**AI 2a - subzona unitatilor predominant industriale;**

**AI 2b - subzona implantarilor IMM productive si de servicii;**

**AI 2c - subzona Parcului de activitati**

#### RECOMANDĂRI CU CARACTER GENERAL

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.**

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

**AI 2b - sunt admise:**

- IMM productive si de servicii,
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse,
- cercetare industrială;
- anumite activitati comerciale (dar nu de vânzare cu amanuntul) care nu necesita suprafete mari de teren.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**AI - Conform P.U.Z.**

- activitatile actuale vor fi permise în continuare cu conditia diminuării cu cel puțin 50% a poluarii actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii;
- se permite construirea locuintelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazii unitatilor si serviciilor subzonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

**AI 2 - se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia celor cuprinse în Articolul 2.**

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

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

**AI2 b - Conform P.U.Z., cu urmatoarele recomandari:**

- se recomanda parcelarea terenului în modula având suprafata minima de 1000,00mp si un front la strada de minim 30m, cei interesati având posibilitatea sa concesioneze sau sa cumpere una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**AI 1+AI 2a+AI 2b+AI 2c - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de :**

**10,00 metri pe strazile de categoria a II-a;**

**6,00 metri pe strazile de categoria a III-a.**

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de **3,00 m**.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR AI** - În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate față de limite teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

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

**AI** - Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0metri**.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

**AI 1+AI 2a+AI 2b+AI 2c**- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- accesele în parcele; din strazile de categoria I și II vor fi la minimum **40m** distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesul se va asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**AI** - Conform P.U.Z.

- Stationarea 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;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum **1,20m**;

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

**AI**- Conform P.U.Z.

- înălțimea pe strazile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

**AI 1+AI 2a+AI 2b+AI 2c**- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,00 metri**.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.**

**AI** - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratamentul acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

**AI** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**AI** - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate 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 **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

**AI** - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20metri** din care un soclu de **0,30m**. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea



## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

spre interior la 4,0metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2,20m înaltimea, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

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

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

AI 1+AI 2a+AI 2b+AI 2c - Conform P.U.Z., dar nu peste 50%.

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

AI 1+AI 2a+AI 2b+AI 2c - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 10mc/mp teren

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

### GLOSAR DE TERMENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni a căror semnificație s-a modificat în ultima perioadă, sau au apărut nuanțări în înțelesul lor, astfel ca prezentul glosar vine cu precizări în privința sensului actual al acestor termeni, pentru evitarea confuziilor în aplicarea regulamentului.

**ALINIAMENT** - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

**ALINIAREA CLADIRILOR** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,50 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINTELOR** = clădiri de mici dimensiuni, de regulă parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală, destinate pentru

1. gararea a 1-2 mașini,
2. depozitare casnică (magazii, soproane),
3. bucatării de vară,
4. adăpostul animalelor de pază și companie (numărul maxim de animale de pază și companie permis în zona de locuit se aprobă prin hotărâre de către consiliul local)
5. agrement: umbrare, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine și altele asemenea

**ATIC** - parte a unei construcții situată deasupra cornisei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**COAMĂ** (*DEX 1998*)

1. Linie de intersecție, orizontală sau oblică, a două versanți de acoperiș. Muchia superioară a unui acoperiș rezultată din imbinarea a două pante - ape. - Din lat. coma.
2. Partea superioară, orizontală, a unui zid.

**CORNIȘĂ** - Partea superioară, ieșită în afara și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fațadele clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streasina acoperișului.

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)<sup>2</sup>** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată - suprafața tuturor planșelor - și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafețele subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafețele subsolurilor cu destinație strictă de garare a autovehiculelor, spațiile tehnice și spațiile destinate protecției civile, suprafețele balcoanelor, logiilor și teraselor deschise și necirculabile precum și cea a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, traotuarile de incintă.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)<sup>3</sup>** - reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor decoprite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scările de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornise sau limita superioară a parapetului terasei.

**Măsurarea înălțimii clădirii** se face pe muchia verticală de pe latura *orientată spre stradă* a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă. În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel..

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m.

Înălțimea se exprimă în nivele convenționale în zonele de locuit și în cele în care se amplasează clădiri cu gabaritul nivelului cvasi-similar (clădiri de birouri etc)

**Volumul clădirilor:** indicator descriptiv cu rolul de a asigura, alături de lățimea și/sau adâncimea frontului construit, armonizarea clădirilor dintr-o anumită zonă, poate fi limitat superior sau/si inferior, în special în zone cu parcelar neregulat sau unde s-au făcut comasări și dezmembrări

**PARCELARE** - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

**MANSARDA** (prescurtat: M) - Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de regulă locuire). Se include în numărul de niveluri supraterane. Mansarda nu poate depăși conturul ultimului nivel și nu poate avea o suprafață mai mare de 60% din suprafața ultimului nivel

**TERITORIUL INTRAVILAN** - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza executia de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

<sup>2</sup> cf. Legii 193/2013 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului.

<sup>3</sup> cf. Legii 193/2013 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului.

## PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU AMPLASARE POD RUTIER PESTE RÂUL TISA SIGHETU MARMAȚIEI, JUDEȚUL MARAMUREȘ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**TERITORIU EXTRAVILAN** - suprafata cuprinsa între limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan.

**VILE TURISTICE** - sunt structuri de primire turistice de capacitate relativ redusa, functionand în cladiri independente, cu arhitectura specifica, situate în statiuni turistice sau în alte zone si localitati de interes turistic, care asigura cazarea turistilor si prestarea unor servicii specifice. . (ORDIN Nr.1296/2010 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice)

**ZONA FUNCTIONALA** - parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominant (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea împartirii teritoriului în zone functionale.

**ZONA DE PROTECTIE (APE)** - zona adiacenta cursurilor de apa, lucrarilor de gospodarie a apelor, constructiilor si instalatiilor aferente, in care se introduc, dupa caz, interdictii sau restrictii privind regimul constructiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a constructiilor, respectiv pentru prevenirea poluarii resurselor de apa (Legea 107/1996).

**UTR- Unitate teritoriala de referinta** - subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimiteaza, dupa caz, în functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara într-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

**Întocmit,**

Dr.,urb.-dipl., MOȚCANU-DUMITRESCU Mădălina