



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL MUNȚII HARGHITA

VALLUM



Consiliul Județean Harghita



PLAN URBANISTIC ZONAL MUNȚII HARGHITA

BENEFICIAR : CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA
530140 Miercurea Ciuc, P-ța Libertății, nr. 5



Consiliul Județean Harghita

COORDONATOR PROIECT GENERAL:
SC VALLUM SRL
530100 Miercurea Ciuc, P-ța Majláth G. Károly nr. 6

VALLUM

DENUMIREA LUCRĂRII
PLANUL URBANISTIC ZONAL MUNȚII HARGHITA

NR. PROIECT : 313 / 2012

DATA : iulie 2012

PLAN URBANISTIC ZONAL MUNȚII HARGHITA

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA

LISTA SPECIALIȘTILOR

COORDONARE PROIECT GENERAL : SC VALLUM SRL

arh. KORODI Szabolcs - D, E - coordonator proiect gen.

2, 3, A - atestat Institutul Naional al Patrimoniului

arh. GERGELY Attila - D, E

arh. BIRÓ Katalin

arh. BALÁZS - B. Judit

ec. MÁRTON Melinda

COORDONARE PROIECT - subproiectant: SC ARHITECTURA SRL

arh. ALBERT Martin - C, D, E - specialist coordonator pt. planuri de amenajare a teritoriului interorășenesc sau intercomunitar

SC PLANWERK SRL

arh. Eugen PĂNESCU - D, E, consultantță RLU

arh. VÁNYOLÓS Endre

SUPPORT TEHNIC - subproiectant: SC URBAN OLIVER SRL

arh.RITI Oliver - C, D, E - specialist coordonator pt. planuri de amenajare a teritoriului interorășenesc sau intercomunitar

SPECIALIST LOCAL: arh. MÁTHÉ Zoltán - D, E, F6 - protejarea și dezvoltarea patrimoniului construit

G6 - amenajarea peisagistică

1, 2, 3, A, D - atestat Institutul Național al Patrimoniului

CADRUL NATURAL ȘI CALITATEA MEDIULUI:

geog. SZABÓ A. Augustin - F1 - cadrul natural și calitatea mediului,

F5 - protejarea și dezvoltarea patrimoniului natural

ing. MELNIC Emilia - G3 - calitatea mediului

ecol. PÉTER Pál

biol. DEMETER László

ECONOMIE ȘI TURISM: ec. BRANIȘTE Simona - F2 - dezvoltarea economică a teritoriului

SC AQUAPROFIT SRL - ec. NAGY Benedek

SALVAMONT HARGHITA BĂI - GÁBOR Nicolae

PROTEJAREA ȘI DEZVOLTAREA PATRIMONIULUI NATURAL:

geog. VESCAN Iuliu - F5 - protejarea și dezvoltarea patrimoniului natural, G9 - alte studii

geol. ALBERT Zoltán

geol. PÁSZTOHY Zoltán

ECHIPARE TEHNICĂ A TERITORIULUI:

ing. KELEMEN Árpád - F4 - echiparea tehnică a teritoriului

REȚELE ELECTRICE - ing. RÉSZEGH András

REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE: ing. TAMÁS Anna

REȚELE DE TELECOMUNICAȚII: ing. DOBAI Csaba

REȚELE GAZ: ing. SZENNER István

REȚEA DE DRUMURI: ing. LUKÁCS Péter

STUDII DE TEREN, SUPORT TOPOGRAFIC: CRISTIAN SAMȘUDEAN - G8 - studii de teren

top. FODOR Ferenc

SPECIALIST ÎN DOMENII SCHIABILE: ing. POPA Petre - specialist pârtii de schi



CUPRINS

**Partea I.
DISPOZIȚII GENERALE**

Prezentul regulament local de urbanism aferent _____ este adoptat de către Consiliul _____ în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiție și scop

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul local de urbanism pentru întregul municipiu Miercurea Ciuc, aferent Planului urbanistic general Miercurea Ciuc, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

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

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu. Acestea vor respecta prevederile planurilor directoare stabilite prin prezenta reactualizare a PUG și RLU aferent. Pentru zonele marcate pe planșă de reglementări, este obligatoriu elaborarea de PUZ. Elaborare acestora pe zonă mai mică de cât cea marcată pe plan nu este acceptabilă, excepție de la aceasta poate fi doar în cazul în care minim 80% dintre proprietari sunt de acord cu elaborarea PUZ. Reglementările urbanistice vor fi preluate obligatoriu la întocmirea PUZ și PUD pentru subzonele aparținătoare prevăzute prin prezenta reactualizare a PUG și RLU aferent.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general

(6) Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

(7) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul urbanistic general, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

Partea II.
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

**Partea III.
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

ARTICOLUL 30 Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR

(1) Planul urbanistic zonal stabilește următoarele zone și subzone funcționale, precum și unități teritoriale de referință:

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

L Locuire

L1r Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

Lv Case de vacanță

M Zonă mixtă

C Centru

C Centru

Is Zonă de instituții și servicii

Isa Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări

G Zonă de gospodărire comunală

G Zonă de gospodărire comunală

ED Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

ED Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

S Zonă cu destinație specială

S Zonă cu destinație specială

V Zonă verde

Vas Zonă verde cu rol de agrement și sport

Vs Zonă verde cu rol de complex sportiv

Ve Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

P Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră

ZONE DE URBANIZARE

ULv Urbanizare zonă case de vacanță

UL1 Locuințe cu regim redus de înălțime

ULvr Urbanizare zonă case de vacanță cu caracter rural

- U1a** Urbanizare zonă servicii de agroturism
- U1s3** Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime medie
- U1s4** Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime mare
- U1sa** Urbanizare zonă instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcuri
- UED** Urbanizare - Zonă de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- UVas** Zonă verde cu rol de agrement și sport
- UVe** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CU REGLEMENTĂRI SPECIFICE

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

ZCP07 Harghita Băi

Partea IV.
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI
UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOLUL 31 Reglementări pentru intravilanul

(1) Planul urbanistic zonal c stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:

L1r Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole, de parcelarul omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

În cazul elaborării PUZ, PUD, și autorizației de construire:

- dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să trateze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Pentru situațiile în care se creează un nou aliniament, prin accesarea limitei posterioare a parcelei, cu sau fără divizarea parcelei, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția realizării și aprobării unui PUZ, cu respectarea condițiilor de mai sus.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUZ MH.

HG 525/1996 actualizată, Art. 16

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc.): 30 m.

Se poate efectua diminuarea acestor distanțe prin depozitarea bălegarului în spații închise, autorizate de APM și cu acordul vecinilor.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

Pensiune turistică și agroturistică, cu respectarea legislației în vigoare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții, a servituților stabilite prin PUZ și a legislației în vigoare. Suprafața minimă a parcelei este de 800,0mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 10 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.

Față de aliniamentele create prin accesarea limitei posterioare a parcelei, amplasarea se va face conform unui PUZ.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

În cazul construcțiilor, care vor fi amplasate pe parcele adiacente terenurilor destinate activităților sportive (pârții de schi, trasee de schi și schi fond, terenuri sportive, etc.), alinierea construcțiilor va fi retras de limita de proprietate cu min. 3m.

Pentru toate situațiile

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se admit lipirile de clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și mansardă] sau [demisol, parter și mansardă]. Mansarda, demisolul se definesc în glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă,).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau atic supraînălțat în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 100x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public în afara șanțului existent de la stradă sau spre parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 120 mp teren deținut.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tuișuri neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

Spre stradă sau în zonele cu denivelări se admit socluri opace de max 50cm, dar pe o lungime de maxim 2/3 din latura respectivă a împrejuririi. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Gardurile către stradă vor fi transparente într-o proporție de 20%. Se vor realiza din lemn, ca excepție se admit stâlpi din țeavă metalică. Înălțimea maximă a gardului va fi de 200cm. Împrejuririle se pot dubla cu gard viu.

Către vecinătăți se admit împrejuriri opace.

Împrejmuirea din partea posterioară a terenului, în spatele anexelor va fi de preferință transparentă 50%.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 25%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,4.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Lv Case de vacanță

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Legea 114/1996, Art. 2

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateleu urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateleu urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ. În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 1 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de infrastructură sau păduri.

se vor include servituțile stabilite prin PUZ MH, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUZ MH și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUZ MH și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUZ MH, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz.

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ MH și a normativelor în vigoare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor ceda suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente și circulația comună a persoanelor și autovehiculelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Trama stradală se va păstra, este parte integrantă a țesutului urban existent.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Case de vacanță, cu aria desfășurată de max. 150mp.
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 1. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Pensiuni, tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică cu condiția ca acestea să nu depășească 200mp arie desfășurată.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 500 mp și front la stradă de minim 12 m. (La Sântimbru Băi suprafața minimă este de 300mp, cu front la stradă de 9m.)

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, cf. glosarului anexat.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

Fac excepție clădirile din Sântimbru Băi.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. (3m la Sântimbru Băi).

Se admit clădirile alipite.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,0 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic înveliturele de azbociment, tablă zincată lucioasă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelilor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Sunt interzise forajele adânci pt. apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m. Sunt permise numai fântâni și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 60% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, un alt arbore înalt.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 33% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Se va avea în vedere ca animalele mici (arici, șoareci etc.) să se poată circula liber prin găurile împrejmuirilor.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 15%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,25.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Aria desfășurată maximă 150mp.

ULv Urbanizare zonă case de vacanță

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

Legea 114/1996, Art. 2

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUZ MH. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUZ MH. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și

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

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Caze de vacanță.

Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 2. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Pensiuni, tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică cu condiția ca acestea să nu depășească 200mp arie desfășurată.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 600 mp și front la stradă de minim 12 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, cf. glosarului anexat.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau

atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
Se admit clădirile lipite.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .
Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.
Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Sunt interzise forajele adânci pt. apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m. Sunt permise numai fântâni și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 60% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, un alt arbore înalt.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 33% în toate direcțiile.

Se vor planta garduri vii.

Se va avea în vedere ca animalele mici (arici, șoareci etc.) să se poată circula liber prin găurile împrejmuirilor.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,20.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Aria desfășurată maximă este de 150mp.

ULvr Urbanizare zonă case de vacanță cu caracter rural

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

Legea 114/1996, Art. 2

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUZ MH. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUZ MH. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și

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

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Case de vacanță, pensiuni cu aria desfășurată de max. 300mp. Anexe gospodărești, șure, grajduri pentru animale, cu respectarea normativelor cu privire la amplasarea acestora. Numărul animalelor nu va trece de 4 capete dintr-o specie.
Funcțiuni de loisir public, terenuri de sport.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- 3. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Pensiuni, tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică cu condiția ca acestea să nu depășească 200mp arie desfășurată.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1200 mp și front la stradă de minim 20 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, cf. glosarului anexat.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se admit clădirile lipite.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două nivele supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță cu caracter local. Se vor folosi numai materiale naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Sunt interzise forajele adânci pt. apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m. Sunt permise numai fântâni și colectoare de energie geotermică din apele freactice superioare până la o adâncime de 4,5m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 60% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, un alt arbore înalt.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 33% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 15%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,25.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Aria desfășurată maximă este de 300mp.

Ula Urbanizare zonă servicii de agroturism

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

Legea 114/1996, Art. 2

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcellar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUZ MH. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUZ MH. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și

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

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pensiuni desfășurată de max. 600mp. Anexe gospodărești, șure, grajduri pentru animale, cu respectarea normativelor cu privire la amplasarea acestora.

Funcțiuni de loisir public, terenuri de sport.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

Tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică cu condiția ca acestea să nu depășească 200mp arie desfășurată.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 2000 mp și front la stradă de minim 25 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, cf. glosarului anexat.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se admit clădirile lipite.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două nivele supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță cu caracter local. Se vor folosi numai materiale naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Sunt interzise forajele adânci pt. apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m. Sunt permise numai fântâni și colectoare de energie geotermică din apele freactice superioare până la o adâncime de 4,5m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 60% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, un alt arbore înalt.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 33% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 15%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,2.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Aria desfășurată minimă 300mp.

C Centru

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări pentru PUZ aria de deservire a centrului de cartier.

se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31³, 32

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

Reabilitarea spațiilor publice și verzi existente.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va acorda o atenție specială reabilitării și amenajării spațiilor libere publice pietonale, spațiilor verzi publice.

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste

pentru bicicliști în lungul străzilor.

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării sau funcționării zonei, se recomandă organizarea de concursuri de soluții, ca punct de plecare pentru elaborarea PUZ.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament și a zonei aferente fiecărei parcele în parte.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Conform zonei prezentate în planșa de reglementări și detaliate în RLU.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art. 1.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Se interzice creșterea animalelor de orice fel, în afara animalelor de companie.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafața minimă a parcelelor va fi de 1000mp. Excepție fac intervențiile la clădirile existente.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile existente.

În cazul intervențiilor cu efecte importante asupra organizării sau funcționării zonei amplasarea se va face conform PUZ. Se recomandă retrageri generoase față de aliniamentul străzilor principale și în zonele de acces a publicului, cu cel puțin 5 m.

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

În cazul intervențiilor cu efecte importante asupra organizării sau funcționării zonei amplasarea se va face conform PUZ. În cazuri obișnuite clădirile se vor retrage față de vecinătăți cu jumătatea înălțimii clădirii la atic sau streașină.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se admit clădirile lipite.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Staționarea vehiculelor de aprovizionare și transport se va face în afara domeniului public. Se vor asigura spații rezervate acestui scop.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis va fi cu un nivel mai înalt față de cele impuse de zona respectivă și descrise în RLU.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, cât și la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, va fi cu 3m mai înalt față de cel impus de zona respectivă.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%. Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUZ destinația zone verzi (UVas, UVe.). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente. Nu se admite vegetație neautohtonă.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejuriri. Se admit împrejuriri de max. 100cm înălțime din lemn, 50% transparente, eventual cu stâlp metalic. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim cu 5%. peste cel referitor la zona respectivă din RLU, dacă CUT scade cu 0,2.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim cu 0,2 peste cel referitor la zona respectivă din RLU dacă POT scade cu 5%.

Aria desfășurată minimă va fi de 500mp, cu excepția clădirilor existente. La intervențiile la clădiri existente aria desfășurată nu va scădea.

M Zona mixtă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31³, 32

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcuri
Echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism
Funcțiuni de cult
Funcțiuni de cultură
Funcțiuni de învățământ
Funcțiuni de sănătate
Funcțiuni sportive
Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
Funcțiuni de turism cu caracter extraurban
Funcțiuni de loisir public
Locuire de orice fel la B. Homorod și Harghita B.
Case de vacanță

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se admite reabilitarea clădirilor existente pe terenuri mai mici decât cel stipulat în prezentul regulament, fără micșorarea ariei desfășurate.

Se recomandă ca să se ajungă la terenuri de mărimea stipulată în regulament prin împreunare.

Se recomandă ca pe fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Suprafața minimă a parcelelor va fi de 500mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%. Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUZ destinația zone verzi (UVas, UVe.). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente. Nu se admite vegetație neautohtonă.

14. ÎMPREJMURI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejurimi. Se admit împrejurimi max. 150cm înălțime din lemn, 33% transparente, eventual cu stâlp metalic. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 20%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,5.

Uls3 **Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime medie**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

se vor include servituțile stabilite prin PUZ MH, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri și spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUZ MH și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUZ MH și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUZ MH, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31¹ Art. 31³

În situațiile în care autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente ale clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUZ MH.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări, echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni de loisir public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând minim 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Se admit locuințe individuale sau colective dacă ele există la momentul adoptării PUZ MH, în cazul localităților Harghita Băi și Băile Homorod.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.
La construirea de clădiri noi parcela minimă va fi de 1.200mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se admite alipirea de clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, D+P+1+M, D+P+1+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.

Înălțimile se măsoară de la cota cea mai mică de întâlnire dintre teren și clădire.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pasișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%. Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUZ destinația zone verzi (UVas, UVe.). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente. Nu se admite vegetație neautohtonă.

14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejuriri. Se admit împrejuriri de max. 100cm înălțime din lemn, 50% transparente, eventual cu stâlp metalic. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 20%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,5.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Aria desfășurată a clădirilor noi va fi de minim 500mp. În cazul intervențiilor la clădiri existente aria desfășurată ael acestora nu va scădea.

Uls4 **Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime mare**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31¹ Art. 31³

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31¹ Art. 31³

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUZ MH. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUZ MH. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și

prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări, echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni de loisir public.

Funcțiunile cu construcții de turism și servicii în turism vor ocupa min. 60% din zona de referință urbanizată.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate

funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.
Parcela minimă va fi de 1.500mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se admite alipirea de clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+R, P+3+M, D+P+3, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19 m.

Înălțimile se măsoară de la cota cea mai mică de întâlnire dintre teren și clădire.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%. Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUZ destinația zone verzi (UVas, UVe.). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente. Nu se admite vegetație neautohtonă.

14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejmui. Se admit împrejmui de max. 100cm înălțime din lemn, 50% transparente, eventual cu stâlp metalic. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 15%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,60.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Aria desfășurată minimă este de 800mp.

Isa Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcuri

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementare să fie teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

se vor include servituțile stabilite prin PUZ MH, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri și spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUZ MH și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUZ MH și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUZ MH, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31¹ Art. 31³

În situațiile în care autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente ale clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Întocmirea documentațiilor urbanistice sau a documentațiilor pentru autorizație de construire se vor face numai în paralel sau în urma stabilirii exacte a traseelor pentru pârtiile de schi și alte trasee sportive din zonă.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUZ MH.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbanistilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcuri, conform Anexa 1 la RLU.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând minim 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.
La construirea de clădiri noi parcela minimă va fi de 1.000mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se admite alipirea de clădiri.

Prevederile acestui articol nu sunt valabile și pentru ternuri belvedere.

8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimile se măsoară de la cota cea mai mică de întâlnire dintre teren și clădire.

Prevederile acestui articol nu sunt valabile și pentru ternuri belvedere.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%. Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUZ destinația zone verzi (UVas, UVe,). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente. Nu se admite vegetație neautohtonă.

14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejurimi. Se admit împrejurimi max. 100cm înălțime din lemn, 50% transparente, eventual cu stâlp metalic. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,20.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Uisa, Uisa_m Urbanizare zonă instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

Terenurile marcate cu cod Uisa_m pot fi dezvoltate numai împreună cu pârtiile de schi și pistele de schi fond, iar poziția lor poate fi schimbat în funcție cu nevoile de echipare tehnică a pârtiilor și pistelor.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31¹ Art. 31³

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31¹ Art. 31³

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUZ MH. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUZ MH. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Întocmirea documentațiilor urbanistice sau a documentațiilor pentru autorizație de construire se vor face numai în paralel sau în urma stabilirii exacte a traseelor pentru pârtiile de schi și alte trasee sportive din zonă.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

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

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcuri, conform Anexa 1 la RLU.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.
Parcela minimă va fi de 1.000mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se admite alipirea de clădiri.

Prevederile acestui articol nu sunt valabile și pentru turnuri belvedere.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, D+P+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

Înălțimile se măsoară de la cota cea mai mică de întâlnire dintre teren și clădire.

Prevederile acestui articol nu sunt valabile și pentru temuri belvedere.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.

Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%. Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente. Nu se admite vegetație neautohtonă.

14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejmuiri. Se admit împrejmuiri de max. 100cm înălțime din lemn, 50% transparente.

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.
Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,20.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

ED **Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

se vor include servituțile stabilite prin PUZ MH, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri și spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUZ MH și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUZ MH și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUZ MH, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

În situațiile în care autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente ale clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUZ MH.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelelor edilitare publice sunt considerate obiective de utilitate publică și generează servituți, conform legii.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUZ MH.

Pentru unitățile învecinate cu cartiere de locuințe colective, pensiuni și altele, se recomandă, în funcție de posibilități și pe baza unor studii de specialitate și documentații de tip PUZ-PUD, eficientizarea utilizării suprafețelor sau relocarea activităților în vederea creării de rezerve de teren pentru echipamente publice și spații verzi.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod obligatoriu și prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 40% din suprafața parcelei.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform cerințelor tehnice.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 40%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 2.

UED Urbanizare - Zonă de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

se vor include servituțile stabilite prin PUZ MH, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri și spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUZ MH și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUZ MH și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUZ MH, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

În situațiile în care autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente ale clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUZ MH.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelilor edilitare publice sunt considerate obiective de utilitate publică și generează servituți, conform legii.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUZ MH.

Pentru unitățile învecinate cu cartiere de locuințe colective, pensiuni și altele, se recomandă, în funcție de posibilități și pe baza unor studii de specialitate și documentații de tip PUZ-PUD, eficientizarea utilizării suprafețelor sau relocarea activităților în vederea creării de rezerve de teren pentru echipamente publice și spații verzi.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod obligatoriu și prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 40% din suprafața parcelei.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform cerințelor tehnice.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 40%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 2.

S Destinație specială

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru schimbarea utilizării funcționale a parcelei, se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. La elaborarea PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal. Se va delimita un teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

se vor include servituțile stabilite prin PUZ MH, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Pentru situațiile în care se intenționează conversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât Destinație specială, se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbanștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Unități cu destinație specială.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

S Destinație specială

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

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

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Vas Zonă verde cu rol de agrement și sport

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUZ MH în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement și sport este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 350/2001, Art 31³; Legea 24/2007, Art. 12

Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

Legea 350/2001, Art 31³

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001, Art 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUZ MH.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- 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;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii

24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi și plantate de folosință generală.

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, instalații sportive, pavilioane de apă, toalete publice.

Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 5%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ sau PUD.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ sau PUD.

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

Conform PUZ sau PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P+1 și nu vor depăși înălțimea de 7 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR(cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite POT maxim de 5%, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

UVas Zonă verde cu rol de agrement și sport

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUZ MH în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement și sport este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 350/2001, Art 31³; Legea 24/2007, Art. 12

Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

Legea 350/2001, Art 31³

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001, Art 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUZ MH.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

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 sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbanistilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi și plantate de folosință generală.

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, instalații sportive, pavilioane de apă, toalete publice.

Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 5%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ sau PUD.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ sau PUD.

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

Conform PUZ sau PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P+1 și nu vor depăși înălțimea de 7 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR(cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite POT maxim de 5%, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

Vs Zonă verde cu rol de complex sportiv

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea *Zonă verde cu rol de bază sportivă* este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 350/2001, Art 313; Legea 24/2007, Art. 12

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

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 sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi și plantate de folosință generală.

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

Funcțiuni sportive.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ sau PUD.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși 16 m, cu excepția stadioanelor.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZ sau PUD.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcelele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ sau PUD.

Ve Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza **Legii 107/1996** (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor.

Planul Urbanistic Zonal Munții Harghitei delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adăugarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie cu 66% din suprafața lor la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

PUZ MH propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș. Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezerve pietonilor și bicicliștilor. Acestea dezvoltă legături alternative, cu caracter natural, între principalele cartiere de locuințe, sau între cartiere și zona centrală. Nu în ultimul rând, protejarea, conservarea și extinderea vegetației malurilor suplinește lipsa spațiilor verzi în multe dintre cartierele existente.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea *Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic* este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul A.N. „Apele Române”, sistemul de gospodărire a Apelor Harghita.

Legea 107/1996

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUZ MH.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

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 sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Păstrarea, respectiv includerea coridoarelor ecologice în domeniul public.

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.

Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUG.

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată.

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Ve Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași zone, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

P Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.

Pentru drumuri aflate în intravilan zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona drumului (exclusiv ampriza), cf. Ordonanței 43/1997, republicată.

În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi (nu pot fi considerate spații verzi).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul Zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

O 43/1997, Art.46 ,HG 525/1996, Art. 20

Zonele verzi de protecție față de infrastructura de transport, desemnate prin PUG și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice vor fi incluse în Sistemul național al perdelelor forestiere de protecție, conform legii.

Legea 46/2008 - Codul Silvic, Art. 90

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Extinderea, modernizarea, întreținerea infrastructurii sunt obiective de utilitate publică.

HG 525/1996, Art. 16

Realizarea Sistemului național al perdelelor forestiere de protecție constituie obiectiv de utilitate publică.

Legea 46/2008 - Codul Silvic, Art. 90

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Plantații cu rol de perdea verde de protecție, cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice.

În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform cerințelor tehnice specifice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform cerințelor tehnice specifice.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

G Gospodărire comunală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUZ MH, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUZMH pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUZ MH.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUZ MH.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de gospodărire comunală.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (exemplu poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu minim 2 m de la aliniament.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă,).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban al cimitirelor va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod obligatoriu și prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Se vor realiza plantații în lungul aleilor din cimitirele municipiului.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 33% în toate direcțiile.

Se vor planta garduri vii.

Se va avea în vedere ca animalele mici (arici, șoareci etc.) să se poată circula liber prin găurile împrejmuirilor.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 0,2.

Uve Zonă de urbanizare Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza **Legii 107/1996** (Legea apelor).

Planul Urbanistic Zonal Munții Harghita delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adiționarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și a coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie cu 66% din suprafața lor la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

PUZ MH propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș. Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezervate pietonilor și bicicliștilor.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic este definitivă și nu poate fi modificată.

Astfel, conform legislație în vigoare:

Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentatiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul A.N. „Apele Române”, sistemul de gospodărire a Apelor Harghita.

Legea 107/1996

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUZ MH constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor construcții decât cele admise prin PUZ MH și prezentul regulament.

Legea 24/2007, Art. 9,12

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă asigurarea suprafețelor necesare realizării zonelor verzi prin includerea zonelor delimitate prin PUZ MH ca UVa, Uve, UVs, în teritoriile tratate prin Planuri urbanistice zonale de reparcelare. Trecerea suprafețelor necesare zonelor verzi în domeniul public se va face prin reparcelare și viabilizare. Prin viabilizare și reparcelare, zonele UVa, Uve, UVs vor primi destinațiile Va, Ve respectiv Vs și vor fi reglementate conform prezentului regulament.

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de

specialitate.

Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUZ MH.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 9, Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și

dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași zone, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.



ZCP – Harghita Băi

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de clădirile de odihnă ale fostei armate ungare, construite în perioada 1940-1943. Calitatea arhitecturală a acestor obiective determină caracterul întregii stațiuni.

Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MIERCUREA CIUC 2009 PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ, conform PUG MIERCUREA CIUC, conform STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUZ MUNȚII HARGHITA - FOND CONSTRUIT și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46;
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21;

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Regulamentul local de urbanism pentru PUZ CP Harghita Băi va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31³, 47
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Harghita Băi. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE ÎN ZONĂ

Conform PUZ MH.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală și verde. Eliminarea clădirilor și obiectivelor parazitare.

Stabilirea soluțiilor urbanistice și arhitecturale pe bază de concursuri de soluții, desfășurate sub supervizarea administrației locale și a Direcției Județene pentru cultură, Culte și Patrimoniu Național Construit Harghita și cu sprijinul Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban și extraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de învățământ, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități agricole ce nu intră în contradicție cu profilul subzonei.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZCP.

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

Conform PUZCP.

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

Conform PUZCP.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZCP.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate

contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, în măsura în care acestea se găsesc în Harghita Băi.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Se vor asigura suprafețe plantate în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Conform PUZCP.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform PUZCP.

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

Conform PUZCP.

UceS Zonă de urbanizare Zonă centrală secundară – Harghita Băi - Ciceu

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată urbanizării, compus din 3 subzone : ULv, Uls3, Ulsa completat cu Uvas la elaborarea PUZ-lui. Limitele zonei pot fi modificate cu $\pm 20\%$ în cazul elaborării PUZ-lui.

Reglementările zonei se va face conform reglementărilor unăților subzonelor ULv, Uls3, Ulsa, Uvas.

În cazul, în care zona UceS va fi umplut cu construcții, dezvoltarea zonei Harghita Băi se va continua în zona UPv.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUZ MH. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUZ MH. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite

pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Deschiderea, modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbanistilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Conform reglemenătilor Ulv, Uis3, Uisa, Uvas în Anexa 1.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform reglemenătilor Ulv, Uis3, Uisa, Uvas în Anexa 1.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform reglemenătilor Ulv, Uis3, Uisa, Uvas.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform reglemenătilor Ulv, Uis3, Uisa, Uvas.

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

Conform reglemenătilor Ulv, Uis3, Uisa, Uvas.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform reglemenătilor Ulv, Uis3, Uisa, Uvas.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform reglemenătilor Ulv, Uis3, Uisa, Uvas.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Sunt interzise forajele adânci pt. apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m. Sunt permise numai fântâni și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 60% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, un alt arbore înalt.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform reglemenăților Ulv, Uis3, Uisa, Uvas.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform reglemenăților Ulv, Uis3, Uisa, Uvas.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform reglemenăților Ulv, Uis3, Uisa, Uvas.

UPv Zonă propusă pentru urbanizare în viitor / Harghita Băi – Ciceu

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona UPv este marcată ca zonă de urbanizare. Dezvoltarea construirii în această zonă va începe numai dacă zona UceS este umplut de construcții. Va fi reglementat identic cu zona UceS.

Prin PUZ MHR zona UPv nu intră în categorie intravilană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

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

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Deschiderea, modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Conform Anexei 1 la prezentul regulament.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform Anexei 1 la prezentul regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

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

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelilor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Sunt interzise forajele adânci pt. apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m. Sunt permise numai fântâni și colectoare de energie geotermică din apele freactice superioare până la o adâncime de 4,5m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 60% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, un alt arbore înalt.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

Agrement Zone destinate pârtiilor de schi, pistelor schi fond, neincluse în intravilan prin PUZ

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de agrement sunt zone neurbanizate și intră în categorie intravilană reglementată numai pe porțiuni de contact cu zonele urbanizate.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Zonele destinate agrementului care se află în categorie extravilană și nu este în contact cu zone reglementate, poate fi utilizat numai pentru funcțiuni de agrement și pentru echiparea tehnică respectivă (pârtie de schi, piste de schi fond, etc.).

Zonele destinate agrementului , care se află în contact direct cu zone urbanizate, sau intră în categorie intravilană, vor fi tratate împreună cu zonele urbanizate conform reglementările zonelor respective.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform reglementărilor

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

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

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

Extravilan Zone neincluse în intravilan, reglementate prin PUZ

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona extravilană este neurbanizată. Dezvoltarea urbanizării pe zonele studiate prin PUZ MHR, neincluse în categorii intravilană, este condiționată de elaborarea unor PUZ-uri sau PUD-uri separate, propuse spre aprobare la unitățile administrative respective.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

În zonele extravilane pot fi amplasate unele obiecte, fără a-l introduce în categorii intravilană :

- Obiecte memoriale de dimensiuni mici, care nu perturbă aspectul peisajului
- Obiecte de belvedere de dimensiuni mici, care nu perturbă aspectul peisajului
- Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole
- Refugii montane, cu caracter temporar
- Obiecte agricole pentru alimentarea animalelor (ex. cailor)

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

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

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform PUZ-urilor sau PUD-urilor elaborate ulterior.

