

REGULAMENTUL AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1. DISPOZITII SI RECOMANDARI GENERALE.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localitatii. Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu regulamentul de urbanism aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificate de urbanism si autorizatii de construire.

Regulamentul PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor la nivelul zonei studiate. In activitatea de construire si de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea functionala propusa, tinand cont de inscrierea in functiunile stabilite si relatiile dintre diferitele zone functionale.

2. BAZA LEGALA:

- Legislatia valabila in data prezenta;
- Planul Urbanistic General al municipiului Miercurea-Ciuc;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, GM-010-2000, elaborat de Urbanproiect Bucuresti;
- Certificat de Urbanism nr. 749 din 28.11.2023;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prin prezentul PUZ se urmareste reglementarea urbanistica a zonei dar si crearea cadrului de dezvoltare pentru o baza sportiva organizata. Se urmareste respectarea scarii si a contextului vecinatatilor, care sa contribuie la aspectul general special dorit. Autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisa numai pentru functiunile, tipurile de constructii si amenajari propuse in aceasta documentatie cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

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

4 . Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Conform legii, prin autorizarea de construire terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Zona studiata se suprapune integral cu aria naturala protejata ROSPA0034 Depresiunea si Muntii Ciucului. In zona studiata nu sunt monumente istorice, ansambluri sau zone construite protejate. Este interzis eliminarea sau desecarea stufarisului existent, trebuie mentinute si promovate zonele umede mlastinoase, arbori si arbusti existente. Nu este admisa impadurirea completa a spatiilor verzi. Este interzisa suprainsamantarea pajistilor cu seminte de gazon. Pajistile neafectate trebuie mentinute in forma actuala. Suprafetele cu surplus de umiditate vor fi delimitate si protejate prin stabilirea interdictiei definitive de construire.

Funciunea predominanta va fi cea sportiva, respectiv amenajarile specifice propuse (zona pietonala si pista de biciclete, spatiul verde public). Deseurile rezultate din activitati de construire sau ca urmare a realizarii constructiilor, vor fi depozitate in spatii special amenajate in containere inchise si vor fi evacuate periodic prin contract cu o societate de salubritate.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Amplasamentul nu se afla in zone expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, furtuni, incendii de padure, cutremure de pamant). Terenul nu este situat in apropierea siturilor cu riscuri tehnologice (procese industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, poluare a aerului, apei sau solului).

Executarea infrastructurii edilitare se va realiza cu respectarea tuturor masurilor de siguranta privind executia si exploatarea acestora.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Regim de aliniere: Toate constructiile se vor retrage de la aliniamentul de-alungul strazii Ret cu minim 10 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: Cladirile se vor retrage de la limitele laterala ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare: Cladirile se vor retrage de la limitele laterala ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este premisa cu conditia existentei posibilitatii de acces la un drum public, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia autoritatilor competente cu mijloace de stingere a incendiilor.

Zona este deservita de circulatie rutiera prin str. Ret, respectiv drumul asfaltat care leaga amplasamentul studiat cu str. Ret. In momentul de fata drumul asfaltat nu este amenajat. Amplasamentul va fi accesibil prin drumul de acces existent. Profilul transversal propus al drumului are 14,00m latime totala care se compune din doua benzi de circulatie

de 3,50m latime, fasii plantate de 1,00m latime, pista de biciclisti de 2,00m latime, respectiv trotuare de 1,50m latime.

Este interzis pavajul continuu artificial (beton, asfalt, etc.) in parcare, se poate amenaja partea carosabila din parcare doar cu materiale naturale (zgura, pietris, nisip, gazon, lemn macinat, etc.)

Este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari in zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor:

- constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- panouri independente de reclama publicitara.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Echiparea tehnico-edilitara conditioneaza constructibilitatea parcelelor. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilitatilor, prin racord la retelele edilitare municipale. Toate retele si instalatiile tehnico-edilitare cor fi amplasate subteran. Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuri sau vor fi amplasate pe spatiul public.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Portiunea din teren, neocupata cu constructii sau accese amenajate, va ramane in mare parte ca teren inierbat natural si vegetatie plantata, amenajandu-se pentru parcare, circulatii pietonale - pavate cu piatra naturala. Constructiile vor fi directionate in functie de orientarea cardinala favorabila functiei si adaptat la parcela, cu fatadele de acces pe latura sudica/nordica si functiunile principale spre sud, est si vest, asigurand o insorire cat mai optima functiunilor principale, in amplasarea lor luandu-se in considerare caracteristicile terenului si legaturile functionale.

Regim de inaltime: P + I + M sau P + I + R sau S + P + I sau D + P + I;

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Pe ansamblul zonei supus viabilizarii se vor asigura prin PUZ spatii libere de folosinta comuna in proportie minima de 20% din suprafata parcelei. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include in acest sens gradinile private ale locuintelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti. Prin PUZ, spatiile libere de folosinta comuna vor fi incluse in Unitati Teritoriale de Referinta proprii, cu destinatia Zona verde (Va).

Spatiile verzi nu se pot acoperi cu suprafata artificiala ca de exemplu: gazon sintetic, acrilic, beton, asfalt, zgura si alte tipuri pe suprafete din material artificial, se pot amenaja trasee pietonale doar cu materiale naturale (zgura, pietris, nisip, gazon, lemn macinat etc.). Este interzisa amenajarea spatiilor verzi ca parcare pentru vehicule.

Este interzisa plantarea speciilor de plante erbacee si arbori alohtone (ca de ex. Thuja sp., Ailanthus sp., Robinia sp. etc), se pot planta doar arbori din speciile autohtone, caracteristice peisajului: arin (*Alnus glutinosa*), specii de salcie (*Salix fragilis*, *Salix caprea*, *Salix cinerea*), frasin (*Fraxinus excelsior*), ulm (*Ulmus glabra*), paltin de munte (*Acer pseudoplatanus*) etc. La alegerea speciilor se va consulta obligatoriu administratorul ariei naturala protejata.

Nu este admisa impadurirea completa a spatiilor verzi. Este interzis eliminarea sau desecarea stufarisului existent, trebuie mentinute si promovate zonele umede mlastinoase, arbori si arbusti existente. Este interzisa suprainsamantarea

pajistilor cu seminte de gazon. Pajistile neafectate trebuie mentinute in forma actuala. Vegetatia ierboasa va fi cosita in mod obligatoriu, numai odata pe an se va cosi dupa 1 August.

Suprafetele cu surplus de umiditate vor fi delimitate si protejate prin stabilirea interdictiei definitive de construire.

Imprejmirile vor urma linia limitele de proprietate. Inaltimea maxima va fi de 2,00 m. Pentru realizarea imprejmirilor se vor respecta de regula prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul imprejmirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Se recomanda o geometrie plana si garduri transparente. In cazul unui soclu opac inaltimea maxima este de 80cm. Imprejmirile vor fi dublate de garduri vii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmirilor orientate spre spatiul public.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

I I. Unitati si subunitati functionale

In organizarea terenurilor s-au delimitat urmatoarele zone functionale:

- zona de institutii si servicii - **Is**
- zona verde amenajat pe domeniu public – **Va**
- caile de comunicatii rutiere si amenajarile aferente – **Dr**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Is – zona de institutii si servicii

I. Generalitati

Tipuri de subunitati functionale: institutii si servicii

Funciunea dominanta: functiunea de agrement, baza sportiva

Funciuni complementare admise: constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

II. Utilizarea functionala

1. Utilizari admise

Funciuni sportive, de agrement, respectiv administratie, servicii si dotari de deservire a functiunilor de baza. Suprafata maxima admisa a terenurilor de sport cu suprafata artificiala este de 36% din suprafata zonei de Institutii si servicii, adica 9169,3 mp.

2. Utilizari admise cu conditionari

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare (Sectiunea 3) precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului (Sectiunea 4) prevazute de prezentul regulament. In cazul mansardarilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafata nivelului mansardei ca reprezentind 60% din suprafata nivelului curent.

3. Utilizari interzise

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

Se vor respecta prevederile capitolului 3 din RLU, aferent PUG, Conditii generale privitoare la constructii.

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Toate constructiile se vor retrage de la aliniamentul de-alungul strazii Ret cu minim 10 m.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: Cladirile se vor retrage de la limitele laterala ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare: Cladirile se vor retrage de la limitele laterala ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe acelasi parcela

Cladirile vor fi amplasate in mod grupat cu respectarea distantelor minime intre ele. Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m. Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexa sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 1/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m.

8. Circulatii si accese

Se vor respecta prevederile capitolului 3 din RLU, Conditii generale privitoare la constructii.

9. Stationarea autovehiculelor

Se vor asigura parcare conform Anexa nr. 2, din RLU, aferent PUG:

Funcțiuni sportive

Complexuri sportive: se va asigura cate un loc de parcare la 5-20 locuri.

Celelalte funcțiuni: se va asigura cate un loc de parcare la 5-20 locuri.

Funcțiuni comerciale

Se vor asigura pentru clienti:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unitati de pana la 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp;

Unitatile de alimentatie publica vor asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal cate un loc de parcare la 15 locuri la masa.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului**.

* - Din calculul SCD se exclude suprafat parcajului subetran.

** - Suprafata minima care revine fiecarei biciclete, inclusiv suprafata de miscare, este de 60x250 cm.

Conform Avizul de oportunitate nr. 02 din 07.03.2024, se propune o parcare/masina gokart.

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: P+I+M sau P+I+R sau S+P+I sau D+P+I (semnificatiile prescurtarilor: D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).

Inaltime maxima admisa a constructiilor, masurata la cornisa superioara, sau la aticul cel mai inalt ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt nu va depasi 8m.

Inaltime maxima admisa a constructiilor, masurata la coama acoperisului, sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt nu va depasi 12m.

11. Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirilor va fi de factura contemporana si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor. Toate geamurile verticale trebuie dotate cu semne adecvate, recunoscute de pasari, pentru prevenirea coliziunii. Se va consulta ghidul elaborat de Societatea Ornitologica Romana pe siteul <https://www.sor.ro/prevenirea-coliziunii-pasarilor-cu-geamurile-2/>.

Se admit acoperisuri terasa si sarpana cu panta minima 20°. Se recomanda utilizarea formelor geometrice simple. Se admit inclusiv cosuri de fum metalice aparente cu conditia ca acestea sa fie vopsite grii antracit. Sunt permise invelitori din tigla ceramica plana de culoare caramiziu si gri antracit, tabla faltuita sau prefaltuita tabla de titan-zinc, cupru natural sau patinat inclusiv tabla vopsita, in culori pastelate grii. Se interzice folosirea materialelor avand culori stridente si nu se accepta invelitori din tabla care lucesc (reflecta lumina soarelui), invelitori din tabla cutata sau profilata, azbociment, indiferent de tratamentul suprafetei aparente ale acestora. Nu se accepta invelitori din tabla care lucesc si nu se patineaza, invelitori din tabla cutata sau profilata, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafetei aparente ale acestora. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente.

Se admit materiale contemporane si naturale. Tamplarii de orice factura, placaje cu materiale compozit, finisaje din lemn natur aparent, tencuiala, piatra naturala sau artificiala. Utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisa;

Pentru pastrarea parametrilor ambientale pe langa obligativitatile prescrise de lege, urmatoarele lucrari de intretinere/ interventii ulterioare necesita autorizatie de construire:

- placarea ulterioara cu piatra a soclurilor, peste nivelul planseului de calcare de la parter;
- revopsirea fatadei, in culori stridente;
- schimbarea tamplariei, in conditiile in care forma sau materialul acestora difera de cel original;
- schimbarea invelitorii, daca se schimba materialul si culoarea invelitorii;
- firmele si panourile mici de reclama – in conditiile legislatiei in vigoare.

Nu se admit montarea grilajelor metalice de securitate pe golurile practicate pe fatada. De asemenea, nu sunt acceptate urmatoarele: lacuirea soclurilor de piatra si finisaje lazurate in culori stridente.

Sunt permise pergole, platforme acoperite pentru autovehicule, filegorii cu respectarea conditiilor de amplasament, finisare, culori, invelitori. Invelitorile din policarbonat sunt acceptate doar pe portiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioara a constructiilor, vazute din strada.

12. Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi nu se pot acoperi cu suprafata artificiala ca de exemplu: gazon sintetic, acrilic, beton, asfalt, zgura si alte tipuri pe suprafete din material artificial, se pot amenaja trasee pietonale doar cu materiale naturale (zgura, pietris, nisip, gazon, lemn macinat etc.). Este interzisa amenajarea spatiilor verzi ca parcare pentru vehicule.

Este interzisa plantarea speciilor de plante erbacee si arbori alohtone (ca de ex. Thuja sp., Ailanthus sp., Robinia sp. etc), se pot planta doar arbori din speciile autohtone, caracteristice peisajului: arin (*Alnus glutinosa*), specii de salcie (*Salix fragilis*, *Salix caprea*, *Salix cinerea*), frasin (*Fraxinus excelsior*), ulm (*Ulmus glabra*), paltin de munte (*Acer pseudoplatanus*) etc. La alegerea speciilor se va consulta obligatoriu administratorul ariei naturala protejata.

Nu este admisa impadurirea completa a spatiilor verzi. Este interzis eliminarea sau desecarea stufarisului existent, trebuie mentinute si promovate zonele umede mlastinoase, arbori si arbusti existente. Este interzisa suprainsamantarea pajistilor cu seminte de gazon. Pajistile neafectate trebuie mentinute in forma actuala. Vegetatia ierboasa va fi cosita in mod obligatoriu, numai odata pe an se va cosi dupa 1 August.

14. Terenuri sportive si amenajari sportive

Se pot amenaja doar terenuri de sport cu vegetatie naturala deschise. Este interzisa sub orice forma realizarea terenurilor de sport cu suprafata artificiala ca de exemplu: gazon sintetic, acrilic, beton, asfalt, zgura si alte tipuri pe suprafete din material artificial, cu exceptia pistelor de bicicleta sportiva, vehicule electrice, vehicule cu tractiune animala sau alte tipuri de vehicule motorizate fara carburanti fosili. Suprafata maxima admisa a terenurilor de sport cu suprafata artificiala este de 36% din suprafata zonei de Institutii si servicii, adica 9169.3 m². Suprafata terenurilor de sport cu suprafata artificiala nu se ia in considerare la calcularea POT si CUT.

Este interzisa realizarea pistelor pentru sporturi motorizate cu carburanti fosili, conform Art. 52. alin (2) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, pe suprafata ariilor naturale protejate este interzis accesul cu mijloace motorizate care utilizeaza carburanti fosili in scopul practicarii de sporturi. Este interzisa acoperirea terenurilor de sport cu plasa de acoperis sau balon presostatic.

Iluminare nocturna a terenului se poate realiza numai pe baza unui studiu de specialitate care specifica modul in care acesta nu are impact negativ asupra aria naturala protejata.

15. Imprejmuiri

Imprejmuirile vor urma linia limitele de proprietate. Inaltimea maxima va fi de 2,00 m. Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Se recomanda o geometrie plana si garduri transparente. In cazul unui soclu opac inaltimea maxima este de 80cm. Imprejmurile trebuie dublate cu garduri vii din specii de plante autohtone specificate la punctul 13. Spatii libere si spatii plantate. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiul public.

IV. Posibilitati maxime de ocupare si 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 0,30.

Va – zona verde cu rol de agrement

I. Generalitati

Tipuri de subunitati functionale: spatii verzi

Funciunea dominanta: parcuri, plantatii, suprafete verzi

Funciuni complementare admise: servicii compatibile functiei de baza a zonei

II. Utilizarea functionala

1. Utilizari admise

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

Amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclistice.

2. Utilizari admise cu conditionari

Constructii sau instalatii temporare pentru evenimente si manifestari cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu conditia de a nu afecta calitatea si integritatea spatiilor verzi si a plantatiilor si de a fi 100% demontabile. Dupa dezafectarea constructiilor temporare, spatiile libere vor fi readuse la starea initiala.

Constructiile si instalatiile temporare se vor demonta si indeparta in termen de maxim 3 zile de la incheierea evenimentelor sau manifestarilor pentru care au fost autorizate.

3. Utilizari interzise

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare este definitiva, fara posibilitatea de modificare prin PUZ. Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

III. Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

4. Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

Se vor respecta prevederile capitolului 3 din RLU, Conditii generale privitoare la constructii.

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Toate constructiile se vor retrage de la aliniamentul de-alungul strazii Ret cu minim 10 m.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: Cladirile se vor retrage de la limitele laterala ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare: Cladirile se vor retrage de la limitele laterala ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

7. Amplasarea caldirilor unele fata de altele pe acelasi parcela

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

8. Circulatii si accese

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

Accesul carosabil in interiorul zonei verzi este permis doar in scopul realizarii sau intretinerii amenajarilor si constructiilor sau pentru situatii de urgenta. Parcajele publice vor fi amplasate in apropierea accesului sau integrate profilelor strazilor de acces.

9. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este permisa doar in limitele necesarului de parcaje ale utilizarilor admise la Sectiunea 2, fiind interzisa amplasarea de parcaje pentru deservirea unor functiuni exterioare zonei.

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Cladirile permanente vor avea un regim maxim de inaltime de P si nu vor depasi inaltimea de 5 m.

Constructiile si instalatiile temporare vor fi configurate conform documentatiei tehnice.

11. Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura cladirilor va fi de factura contemporana si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

Toate geamurile verticale trebuie dotate cu semne adecvate, recunoscute de pasari, pentru prevenirea coliziunii. Se va consulta ghidul elaborat de Societatea Ornitologica Romana pe siteul <https://www.sor.ro/prevenirea-coliziunii-pasarilor-cu-geamurile-2/>.

12. Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi nu se pot acoperi cu suprafata artificiala ca de exemplu: gazon sintetic, acrilic, beton, asfalt, zgura si alte tipuri pe suprafete din material artificial, se pot amenaja trasee pietonale doar cu materiale naturale (zgura, pietris, nisip, gazon, lemn macinat etc.). Este interzisa amenajarea spatiilor verzi ca parcare pentru vehicule.

Este interzisa plantarea speciilor de plante erbacee si arbori alohtone (ca de ex. Thuja sp., Ailanthus sp., Robinia sp. etc), se pot planta doar arbori din speciile autohtone, caracteristice peisajului: arin (*Alnus glutinosa*), specii de salcie (*Salix fragilis*, *Salix caprea*, *Salix cinerea*), frasin (*Fraxinus excelsior*), ulm (*Ulmus glabra*), paltin de munte (*Acer pseudoplatanus*) etc. La alegerea speciilor se va consulta obligatoriu administratorul ariei naturala protejata.

Nu este admisa impadurirea completa a spatiilor verzi. Este interzis eliminarea sau desecarea stufarisului existent, trebuie mentinute si promovate zonele umede mlastinoase, arbori si arbusti existente. Este interzisa suprainsamantarea pajistilor cu seminte de gazon. Pajistile neafectate trebuie mentinute in forma actuala. Vegetatia ierboasa va fi cosita in mod obligatoriu, numai odata pe an se va cosi dupa 1 August.

14. Imprejmuiri

Imprejmuirile vor urma linia limitele de proprietate. Inaltimea maxima va fi de 2,2 m. Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va

supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Se recomanda o geometrie plana si garduri transparente. In cazul unui soclu opac inaltimea maxima este de 80cm. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmurilor orientate spre spatiul public.

IV. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru zone cu suprafata mai mare decat 1 ha, se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul intregului UTR (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Aceasta reglementare este definitiva, fara posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafata mai mica decat 1 ha, se admite POT maxim de 5%, calculat la nivelul intregului UTR. Aceasta reglementare este definitiva, fara posibilitatea de modificare prin PUZ.

Constructiile temporare nu sunt supuse conditiilor din prezentul articol.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Pentru zone cu suprafata mai mare decat 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul intregului UTR. Aceasta reglementare este definitiva, fara posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafata mai mica decat 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul intregului UTR. Aceasta reglementare este definitiva, fara posibilitatea de modificare prin PUZ.

Constructiile temporare nu sunt supuse conditiilor din prezentul articol.

Dr – caile de comunicatii rutiere si amenajarile aferente

I. Generalitati

Tipuri de subunitati functionale: cai de comunicatie rutiere

Funciunea dominanta: drumuri, parcare, trotuare

Funciuni complementare admise: constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

II. Utilizarea functionala

1. Utilizari admise

Reteaua de strazi al domeniului public, parcaje publice.

2. Utilizari interzise

Sunt interzise orice fel de activitati sau exploatarea de terenuri care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei sau la poluarea vizuala. De asemenea sunt interzise activitatile producatoare de noxe sau depozitarea deseurilor.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

La nivelul unitatilor si subunitatilor functionale nu exista alte prevederi speciale, in afara de cele mentionate mai sus.

PROIECTANT GENERAL

S.C. Equartis Architects S.R.L.

Sef Proiect, Arh. Szász Zsolt

Specialist RUR, Arh. Albert Marton

Intocmit, Arh. Gergely Csenge