

- DOCUMENTAȚIE PENTRU PUZ-

**PUZ - LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI
IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Str. Viile Unomaj, FN, CF NR. 144698, Tirgu Mures, jud. Mures

BENEFICIAR: POPA MIRABELA

AMPLASAMENT: Viile Unomaj, FN, Tirgu Mures, jud. Mures

DATA ELABORARII: 2026

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. BORDEROU
3. LISTA DE SEMNATURI
4. MEMORIU GENERAL
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ
7. GLOSAR DE TERMENI
8. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1416/16.11.2023
9. AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 7/10.06.2024
10. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 144698
11. STUDIU GEO-TEHNIC
12. DECLARATII, AVIZE, ACORDURI conform C.U.

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE scara 1-5000 | A001 |
| 2. PLAN DE INCADRARE – LIMITE CADASTRALE scara 1-5000 | A002 |
| 3. PLAN DE INCADRARE IN PUG scara 1-5000 | A003 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI scara 1-1000 | A004 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-1000 | A005 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1-1000 | A006 |
| 7. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR scara 1-1000 | A007 |
| 8. POSIBILITATI DE MOBILARE scara 1-1000 | A008 |
| 9. PROFILE STRADALE scara 1-200 | A009 |
| 10. DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA | A010 |

**PUZ - LOTIZARE TERENURI SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar : POPA MIRABELA

Adresa : Viile dealului Unomaj, FN, Tirgu Mures, jud. Mures

PR.NR.: 2/2024

Faza : PUZ

Data: 2026

LISTA DE SEMNATURI

arh. Fărcășan Sergiu

.....

arh. Borșa Sergiu Adrian

.....

ing. Luca Radu Valer

.....

MEMORIU GENERAL

PUZ – LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE Viile Dealului Unomaj, FN, Tirgu Mures, Jud. Mures beneficiar: POPA MIRABELA

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	PUZ – LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Adresa:	VIILEUNOMAJ, FN, TIRGU MURES, JUD. MURES
Beneficiar:	POPA MIRABELA
Proiectant :	FABO STUDIO CONCEPT SRL
Faza de proiectare:	PUZ
Data:	2026

1.2. REGIM JURIDIC

-CF NR. 144698/TIRGU MURES– S=22126 mp

Suprafata reglementata este de 22126 mp.

Suprafata totala studiata este de 24 000 mp.

1.3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in zona de est si in apropierea zonelor construite ale intravilanului localitatii Tirgu Mures, conform PUG in vigoare.

Terenul are o forma neregulata si este pe o suprafata inclinata, partea de Nord fiind cea mai inalta. Acesta este liber, neconstruit, avand categoria de folosinta pasune.

Accesul pe teren se face de pe str. Viile Unomaj.

Funcțiunea dominantă în zona este locuirea.

Terenurile din zona sunt în mare parte edificate.

În vecinătăți sunt proprietăți aparținând persoanelor fizice/juridice, accesul pe teren este realizat printr-un drum public.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Tirgu Mures.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost intocmite studii topografice si geotehnice pentru a stabili posibilitatile de construire a terenului.

Au fost obtinute avizele furnizorilor de utilitati pentru trasarea retelelor existente si a zonelor de protectie.

Avand in vedere natural terenului si tipul de vegetatie ce se regaseste pe acesta - doar vegetatie joasa, fara arbori si arbusti, **NU** se considera necesar intocmirea altor studii suplimentare (studiu dendrologic, studiu horticol etc.), decat cele mentionate mai sus.

2. OPERATIUNI PROPUSE

În cadrul programului de dezvoltare a municipiului Tîrgu Mureș se prevede necesitatea asigurării terenurilor destinate dezvoltării zonelor de locuit, cu case unifamiliale, situate pe parcele individuale.

Se propune o amenajare, care are ca scop îmbunătățirea calității vieții, o dezvoltare echilibrată a teritoriului localității, a municipiului Tîrgu Mureș.

Terenul studiat se află în intravilanul localității, în vecinătatea străzi Unomaj, care este o zonă rezidențială aflat în plină dezvoltare a municipiului Tîrgu Mureș.

Prezenta lucrare, în fază de avize, propune reglementări specifice pentru o zonă din teritoriul intravilanului municipiului. Scopul lucrării este de a obține de la autoritățile locale o aprobare în vederea lotizării terenului existent, si determinarea zonei construibile.

Terenul studiat cu suprafața de 22126.00mp în prezent este liber de construcții având categoria de folosință pasune.

În imediata vecinătate a terenului studiat în anul 2017 s-a întocmit un Plan Urbanistic Zonal – PUZ Introducere in intravilan, lotizare terenuri si stabilite reglementari in vederea contruirii de locuinte unifamiliale – proiect intocmit de S.C. Arhitecton S.R.L. - aprobat prin HOTĂRÂREA Consiliului local al municipiului Tîrgu Mureș, cu nr. 287 din 25 Octombrie 2018.

Amplasamentul studiat în această documentație este terenul aflat în imediata vecinătate a documentatiei urbanistice aprobate,, in partea estică.

Accesul principal pe lot se va asigura din strada existentă, strada Unomaj.

Se propun amplasarea a 7 loturi cu suprafețe cuprinse între 1500 – 7000,00mp. Respectând zonele de protecție existente în zonă conform avizelor anexate.

Se dorește integrarea terenului în UTR LV2 - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Se propune mentinerea UTR V5 Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Se propune stramutarea partiala a UTR V7 Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică, mai precis, 9517.24 mp din utr V7 din partea superioara a terenului, in partea inferioara a terenului, deoarece inclinatia reala a terenului permite construirea in zona V7 marcata in PUG.

Pentru Subzona V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede, se dorește adaptarea zonei de protecție utr V4, conform ridicării topografice existente care indica pozitia exacta a canalului de scurgere a apelor adunate de pe versant, la care face referire actualul PUG, pozitia acestuia este marcata orientativ, iar suplimentar, pe terenul beneficiarului se va realiza inca un canal/rigola suplimentar/a de 50cm latime in vederea scurgerii apelor adunate de pe versant provenite de pe terenul acestuia. Conform avizului Sistemului de gospodarie a apelor, paraul Budiu este la 900m distanta de terenul studiat, totodata fiind in afara zonelor inundabile. Conform adresei apelor romane, torentul nu este in administrarea lor ci in al UAT Targu Mures.

Subzona V6b - Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier, va fi pastrata, dar avand in vedere tipul natural terenului si tipul de vegetatie ce se regaseste pe acesta - doar vegetatie joasa, fara arbori si arbusti, **NU** se considera necesar intocmirea altor studii suplimentare (studiu dendrologic, studiu horticol etc.). Conform avizelor obtinute de la **Ocolul Silvic Targu Mures** (Nr. 3010 din 28.05.2024) si **Garda Forestiera Brasov** (Nr. 8412/2/29.05.2024) se avizeaza favorabil amplasarea constructiilor la o distanta mai mica de 50 m fata de limita fondului forestier (beneficiarul respectand prevederile art. 52, alin. (1) si (2) din O.M. Nr. 694/2016).

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

3.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Tirgu Mures, in partea sudica a acesteia. Zona a fost rezervata pentru construirea de locuinte unifamiliale de mici dimensiuni.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona s-a conturat ca predominant rezidentiala, la marginea intravilanului, unde proprietarii sunt relativ departe de aglomeratia orasului, construindu-si case de mici dimensiuni pe terenuri generoase.

Potential de dezvoltare

Zona Unomaj a devenit un punct de interes pentru cetatenii orasului Tirgu Mures, tot mai multi dorind sa se mute la marginea orasului pentru a putea beneficia de spatii verzi, de linistea din afara cotidianului, motiv pentru care aceasta zona are un potential de dezvoltare foarte ridicat, acest lucru observandu-se in oferta ridicata a constructorilor, datorata preturilor mai scazute decat cele din zonele centrale ale orasului Tirgu Mures.

3.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Tirgu Mures in imediata apropiere a padurii din partea sudica a orasului.

3.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii, pe partea central sudica a localitatii Tirgu Mures, in partea de vest a padurii din zona.

Terenul rezervat amplasamentelor este relativ inclinat.

Zona si-a pierdut o parte din caracteristicile naturale, fiind inglobata in intravilan, construita cu locuinte de mici dimensiuni.

Studiile geotehnice reglementeaza calitatea terenului si modul de fundare.

Date geomorfologice si geologice

Geologia generală a regiunii prezintă o litologie distinctă ca vârstă și de natură.

Sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinete-cenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere.

Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor bolțite și lățite, în timp ce sinclinalele sunt îngustate. Cutările neogene au dat naștere domurilor gazifere. Grosimea mare a depozitelor, neogene, de peste 5000 de m, din care Sarmatianul ocupă un însemnat procentaj și aspectele lor de facies presupun, pentru întreaga perioadă a umplerii Bazinului, o ușoară dar continuă mișcare de subsidență.

Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian. Zona studiată se încadrează Dealurilor Mureșului, care se caracterizează printr-un relief colinar-deluros, văi însoțite de terase și lunci. Actuala înfățișare a reliefului, de podiș puternic, fragmentat, de văi - culoare cu interfluvii, alunecări de teren și o puternică eroziune torențială, este consecința evoluției relativ recente în argile și marne, cu unele intercalații de gresii helvețiene. Orizonturile superioare de gresii pun în evidență forme structurale și păstrează mai fidel nivelurile de eroziune de pe interfluvii, încetinind în același timp și procesele de modelare a versanților.

Formațiuni mai tinere aparțin perioadei cuaternarului, alcătuite din roci aluviale – deluviale, care alcătuiesc stratificația zonelor de terasă și de luncă majoră (nisipuri, rar pietrișuri), respectiv baza versanților (roci deluviale de natură prăfoasă, mâloasă). Dezvoltarea lor pe verticală variază de la o zonă la alta.

3.4. CIRCULATIA

Aspecte critice

Circulatia auto se face prin prelungirea strazii ViileUnomaj care are doua benzi asfaltate si acostament si este reglementata pana la amplasamentul studiat, iar in dreptul amplasamentului este drum pietrut. Accesul se doreste sa se realizeze pe fiecare lot de pe o strada care se va ceda administratiei publice locale. Strada propusa se doreste a avea 12 metri repartizati astfel 7 metri (parte carosabila), 3 metri (parte

pietonală/trotuar) și 2 metri rigolă în partea superioară a terenului, iar în partea estică aceasta va avea 10m cu 7 metri carosabil, trotuar pe de o parte 1,2m și o rigolă de 0.8m. Beneficiarul va ceda în favoarea domeniului public o lățime de aproximativ 10m pentru realizarea drumului, iar pentru realizarea profilului de 12m se va completa cu suprafața necesară din drumul existent.

Transport

Zona nu are transport în comun.

3.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici

Zona este construită cu zone locuințe unifamiliale, cu regim mic de înălțime. Loturile sunt medii pentru această zonă, în general acestea având aproximativ 1000mp, cu grădini și mici zone agricole.

Terenul studiat este liber de construcții.

Relationari între funcțiuni, fond construit

Amplasamentul are doar teren construit în partea vestică, unde construcțiile s-au realizat conform puzul aprobat.

Zona este construită în ultimii ani, cu edificat de bună calitate, în stare fizică bună.

Spatii verzi

Zona este constituită din parcele de marime medie spre mare, cu curți și grădini amenajate. Spațiile verzi există în regim organizat de către fondul forestier.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona strazii Unomaj are toate utilitățile necesare construirii conform avizelor primite de la furnizorii: S.C. AQUASERV S.A., E.ON DISTRIBUTIE RO, S.C. ELECTRICA S.A. etc. Racordarea la acestea necesitând extinderi de rețea până la parcelele propuse.

3.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Zona studiată se află în intravilanul municipiului și a pierdut caracterul natural.

Insorire

Nu este nevoie de un studiu de insorire deoarece clădirea propusă este de dimensiuni reduse și va respecta prevederile codului civil.

Riscuri naturale și antropice

Zona nu prezintă riscuri naturale sau cauzate de activitatea umană.

Evidențierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul.

3.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru aprobarea modului de ocupare al terenului se vor parcurge toate etapele de consultare ale populatiei, conform legii si eventualele optiuni constructive vor fi luate in considerare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru implementarea Documentatiei de Urbanism au fost facute studii topografice si geotehnice pentru stabilirea conditiilor de amplasare a constructiilor.

Au fost solicitate avize de la toti furnizorii de utilitati si forurile indreptatite de lege sa aprobe Documentatia de Urbanism.

4.2. PREVEDERILE P.U.G. / P.U.D.

Zona este reglementata prin PUG Tirgu Mures, avand diferite UTR-uri astfel:

- AA2— subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pășuni, fânațe, pepiniere situate în intravilan;
- Subzona V4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede;
- Subzona V5- Culoare de protecția față de infrastructură tehnică;
- Subzona V6b- Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier;
- Subzona V7- Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 7/10.06.2024 a fost solicitata studierea terenului beneficiarului, documentatia urbanistica avand continuitate, precedent fiind aprobat PUZ Introducere in intravilan, lotizare terenuri si stabilite reglementari in vederea contruirii de locuinte unifamiliale – aprobat prin HCL, cu nr. 287 din 25 Octombrie 2018.

Se doreste prealuarea utr LV2, conform avizului de oportunitate si totodata se doreste mutarea celor 9517.24 mp din utr V7 din partea superioara a terenului, in partea inferioara a terenului, deoarece inclinatia reala a terenului permite construirea in zona V7 marcata in PUG. Se doreste adaptarea zonei de protectie utr V4, conform ridicarii topografice existente care indica pozitia exacta a canalului de scurgere a apelor adunate de pe versant, la care face referire actualul PUG, pozitia acestuia este marcata orientativ, iar suplimentar, pe terenul beneficiarul se va realiza inca un canal suplimentar in vederea scurgerii apelor adunate de pe versant provenite de pe terenul acestuia. V5 si V6 se va respecta cu strictete, conform avizelor de amplasament.

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona ce urmeaza a fi reglementata va fii refflementata cu constructii de mici dimensiuni, si avand un POT si CUT redus, iar terenurile vor fii de minim 1500 mp, tocmai pentru ca impactul in zona sa fie cat mai redus.

4.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul se afla in partea sud a strazii de access urmand a se construi in mod corespunzator caile de acces si de iesire necesare.

Terenurile vor fi dezmembrate din cartea funciara existenta.

4.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonificarea functionala si indicii urbanistici se regasesc in plansa A04 REGLEMENTARI URBANISTICE conform Avizului de Oportunitate nr. 7/10.06.2024:

POT max – 12% propus
CUT max – 0.18 propus

Bilant teritorial zona proprietate beneficiar:

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
AA2- subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pășuni, fânețe, pepiniere situate în intravilan	9430.50	42.62	0.00	0.00
LV2 - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant	0.00	0.00	7523.19	34.00
V4 / V5 / V6 / V7- Culoare de protecție	12695.50	57.38	14602.81	66.00
BILANT TERITORIAL				
Constructii incinta	0.00	0.00	1617.00	7.30
Circulatii	0.00	0.00	3053.92	13.80
Spatii plantate	22126.00	100.00	17455.08	78.90
TOTAL	22126.00	100.00	22126.00	100.00

4.6. ECHIPAMENTE EDILITARE

Terenul are in imediata apropiere toate utilitatile necesare functionarii actualelor si viitoarelor investitii.

Extinderea lor punctuala se va face dupa proiecte avizate de fiecare furnizor in parte, conform necesarului propunerii urbanistice sau conform prevederilor planurilor de dezvoltare intocmite de acestia.

1. Alimentarea cu apa si Canalizarea menajera

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu apa si nici canalizare.

Pe terenul studiat se propune alimentarea cu apa, prin reseaua propusa, iar canalizarea menajera se va face prin racordarea acesteia la cea propusa, la limita de proprietate, conform studiului de principiu realizat si agreat de compania aquaserv, reseaua propusa este conforma.

2. Canalizarea pluviala

Nu exista in sistem organizat. Apele din precipitatii se vor elibera in sol prin intermediul campurilor de drenaj.

3. Energia electrica

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu energie electrica.
Pe terenul studiat se propune alimentarea cu energie electrica prin racordarea la reteaua propusa, la limita de proprietate.

4. Incalzirea

Pe terenul studiat nu exista alimentare cu gaz.
Pe terenul studiat se propune alimentarea cu gaz prin racordarea la reteaua propusa, la limita de proprietate.

5. Gunoiul

Gunoiul rezultat va fi colectat de firma de salubritate autorizata care colecteaza deseuri in zona.

4.7. PROTECTIA MEDIULUI

Zona nu are valoare naturala deosebita si nu este protejata.
Investitiile viitoare vor tine cont de principiile de protejare a mediului valabile la momentul autorizarii.
Colectarea deseurilor se va face organizat, conform legii.
Trasarea da cai de acces noi va duce la separarea circulatiei majore de caile de acces, totodata si la micșorarea numarului de puncte de conflict la intersectarea diferitelor fluxuri.

4.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICA

- Obiecte de utilitate publica

Pentru aprovizionarea cu utilitati se vor extinde retelele existente.
Zona este preponderent rezidentiala, un singur lot fiind incadrat in industrie si depozitare

- Circulatia terenurilor

Terenul va fi dezmembrat din cartile funciare existente, alipit si cedat conform legislatiei. Operatiunile topografice mentionate, nu se pot face decat dupa aprobare P.U.Z., conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului (art. 47 paragraf e)

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea in prevederile P.U.G./P.U.D.

Conform Pug-ului in vigoare zona este reglementata si este in UTR:

- AA2— subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pășuni, fânațe, pepiniere situate în intravilan;
- Subzona V4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede;
- Subzona V5- Culoare de protecția față de infrastructură tehnică;
- Subzona V6b- Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier;

- Subzona V7- Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică.

Se dorește înscrierea în:

-LV2 - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

Se dorește menținerea:

- Subzona V5- Culoare de protecția față de infrastructură tehnică;
- Subzona V6b- Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier;

Se dorește stramutarea parțială:

- Subzona V4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede;
- Subzona V7- Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică, terenul în studiu nu are o înclinare neconstruibilă.

Se dorește excluderea din:

- AA2— subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pășuni, fânațe, pepiniere situate în intravilan;

Categorii principale de intervenție

Zona este considerată ca rezidențială. Prezenta documentație continuă tendința instaurată.

Aprecieri ale elaboratorului

Propunerea de reglementare și lotizare a terenului respectă tendințele manifestate în ultima perioadă în zonei.

Intocmit,

arh. urb. Sergiu Farcasan

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**Aferent „PUZ – LOTIZARE TEREN SI STABILIRE REGLEMENTARI IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE”**

**Viile Dealului Unomaj, FN, Tirgu Mures, Jud. Mures
beneficiar: POPA MIRABELA**

DISPOZITII GENERALE

Baza legala a elaborarii este data de urmatoarele documente :

- P.U.G. Tirgu Mures.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin ordinul 176/N/16.aug.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Terenul studiat se află la extremitatea sudica a intravilanului iar conform Pug-ului in vigoare zona este reglementata si este in UTR:

- AA2— subzona terenurilor arabile, vii, livezi, pășuni, fânațe, pepiniere situate în intravilan;
- Subzona V4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede;
- Subzona V5- Culoare de protecția față de infrastructură tehnică;
- Subzona 6b- Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier;
- Subzona V7- Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică.

Documentatia respecta tendintele reglementarii functionale prin PUZ Introducere in intravilan, lotizare terenuri si stabilite reglementari in vederea contruirii de locuinte unifamiliale – aprobat prin HCL, cu nr. 287 din 25 Octombrie 2018.

Unitatile de referinta prevazute pt amplasament sunt:

- LV2 - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.
- Subzona V4- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede;
- Subzona V5- Culoare de protecția față de infrastructură tehnică;
- Subzona 6b- Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier;
- Subzona V7- Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică.

LV2

Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate foarte redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- Spatii libere și plantate aferente acestei zone;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare;
- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi exclusiv izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este D+P(P+M);
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminti impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil ,strict în volumul podului existent;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

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

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
- ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):
- parcele are suprafața minimă de 1500,0 mp și un front la stradă de minim 18,0 metri;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele alinamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

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

- Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

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

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișa este $D+P(5,5 \text{ metri}) (P+M)$;
- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 5,5 metri cu centrul pe linia cornișei;
- Înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejuririi (2,20 metri);
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de paste arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

-POTmax=12%

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

-CUTmax=0,18

V4

Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde porțiuni de teren cu acces public nelimitat ,situate în vecinătatea zonelor aferentecursurilor de apă cadastrate : râul Mureș, pâraiele Budiu, Poclos, Saivari, ce includ albiile minore și majore , amenajările hidrologice, amenajări de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și alte circulații alternative, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție ale cursurilor de apă necadastrate aferente - pâraielor - de pe versanți sau canalelor ce drenează zonele joase de terasă.

Spațiile verzi pentru protecția pădurilor reprezintă culoarele din vecinătatea pădurilor, gestionate conform prevederilor Codului Silvic,a legislației ce reglementează condițiile privind spațiile verzi și pe cele de mediu.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include amenajări de trasee pietonale,trasee pentru circulații alternative și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană; acest tip de spații vor fi gestionate conform prevederilor Legii Apelor și legislației ce reglementează condițiile privind spațiile verzi și pe cele de mediu.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații; organizarea de ansamblu a culoarelor verzi situate de-a lungul apelor va fi reglementată prin intermediul proiectelor de amenajări peisagistice elaborate de specialiști în domeniu (urbansiti/urbansiti peisagisti/arhitecți, arh. peisagiști), întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs; se va stabili astfel caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile/profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu spațiul construit, reglementări, măsuri, recomandări, restricții, servituți etc.

Autorizarea lucrărilor de execuție/reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament; intervențiile vor urmări în primul rând conservarea continuității parcursului de apă sau a zonelor umede, reabilitarea, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și a condițiilor de mediu.

Proiectele ce vizează amenajarea/reabilitarea integrală sau parțială a acestui tip de spații verzi vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a condițiilor de mediu .

Amenajarea de ansamblu a culoarelor râului Mureș, a paraielor Budiu, Poclos, Saivari va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare/PUZ întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora; acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile/profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu zonele riverane, măsuri, recomandări, restricții, servituți precum și tronsoanele pentru care se vor elabora studii aprofundate, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea/regenerarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu documentații complexe de specialitate, cu echipe pluri disciplinare ,avizate și aprobate conform Legii.

Cursurile de apă secundare - pâraiele - de pe versanți, canalele de drenare, și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unor programe de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora; programele vor viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru circulații alternative pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent. Acolo unde aceste spații sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public; operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui PUZ de urbanizare.

Nu se admit intervenții care permanentizează construcțiile ilegale/corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.) sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Amenajări destinate petrecerii timpului liber(joc,odihnă,activități sportive în aer liber)alte activități în aer liber,compatibile cu caracterul zonei), plantații înalte ,medii,joase;
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație pietonală, alternativă,ocasional rutieră;
- Mobilier urban ,amenajări nepermanente pentru expoziții,activități culturale,comerciale;
- Amenajări pentru protecția cursului de apa/a zonelor umede sau a lucrarilor hidrotehnice, de sistematizare, terasament etc.;
- Amenajări de protecție împotriva incendiilor/inundațiilor;
- Funcțiuni de gospodărire comunală;
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Accese auto pentru intervenții și întreținere, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei pietonale și deplasări alternative, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora mascate de vegetație, subteran astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public,să nu producă poluare fonică sau de altă natură;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările hidrotehnice construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

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

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru zonele existente, menținute se conservă structura cadastrală existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate coroborate cu reglementările prezentului PUG avizate conform Legii(Administrația Naționala Apele Române,etc);
- Pentru zonele de extindere/reabilitare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul documentațiilor de urbanism , se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar/posibil , ca și crearea de legături cu rețeaua urbană de zone verzi;
- Pentru zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice cu acces nelimitat, a culoarelor de protecție și a cursurilor de apă și a zonelor umede;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pe baza documentațiilor de urbanism (Plan director/PUZ) se pot propune modificări globale ale organizării spațiale a acestor zone în scopul integrării lor în anvelopa urbană a spațiilor verzi și în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative;
- Sistemul de circulații și accese pietonale, alternative și ocazional carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (studiu de circulație)și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru favorizarea accesului public nelimitat se vor putea amenaja facilități destinate persoanelor cu dizabilități;

- Pentru circulațiile pietonale, alternative și ocazional pentru cele carosabile se vor folosi îmbrăcămînți permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
- Pentru aleile pietonale și circulațiile alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavaje din piatră naturală, lemn, etc.

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Este interzisă parcare a autovehiculelor pe suprafața zonelor verzi; acestea se vor organiza/reglementa ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;
- Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de conexiune cu trama stradală, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor și a amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul construcțiilor și a amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare a acestui tip de spații verzi va respecta normele sanitare și de protecție a mediului , precum și prevederile Codului Civil;
- Zonele verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede vor avea sisteme pentru preluarea controlată a apelor pluviale;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Echiparea edilitară se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (proiect de echipare edilitară) avizate și aprobate conform Legii;
- Se va acorda o atenție deosebită unde este cazul iluminatului public și mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, fântâni), ce vor face obiectul unor studii de specialitate(arhitectura peisagera);
- Se pot prevedea ,unde este cazul puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea se vor amenaja un spații destinate

colectării generale a deșeurilor, accesibile printr-o circulație ocazional carosabilă; de asemenea, se vor amenaja și spații pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost);

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă, de regulă, actuala structură cadastrală existentă a spațiilor verzi, precum și a sistemului de alei și amenajări aferente;
- Intervențiile vizând protecția cusurilor de apă, regularizări de albie, protecție la inundații, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe bază de studii complexe de fundamentare/specialitate, hidrologice, peisagere, dendrologice, etc.
- Se va urmări în mod obligatoriu conservarea/redarea caracterului cvasi-natural al zonei; se interzice placarea albiilor/malurilor cu plăci de beton impermeabilizarea sau betonarea acestora;
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere; se va urmări fixarea terenului, protejarea față de fenomenele de eroziune;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor/persoanelor sau a bunurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Spațiile verzi pentru protecția pădurilor, cursurilor de apă și a zonelor umede se recomandă să fie lipsite de împrejurimi vizibile spre domeniul public, limita de proprietate spre zonele private fiind marcată prin plasă de sârmă pe structură metalică mascată de gard viu;
- Împrejurimile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC/m² teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC/m² teren)

- În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

V5

Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructură tehnică majoră, circulații majore (rutiere,feroviare) rețele magistrale de transport a energiei electrice,rețele majore pentru transport gaze naturale, zone de înmagazinare și transport a gazului metan, alte tipuri de infrastructură tehnică. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărui tip de infrastructură în parte și în condițiile rezultate din avizele eliberate de gestionării acestora. Delimitarea finală a acestor subzone (siguranță/protecție), aferente fiecărei parcele ,grevate de culoarele de siguranță și protecție față de infrastructură tehnică , va fi cea rezultată din avizul aferent al fiecărui gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală. Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după obținerea avizelor de amplasament aferente gestionarilor de infrastructură majoră.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Interventii pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei;
- Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră;
- Sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră;
- Elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore , de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură, în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora;

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

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-Zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră(circulații,transport și stocare de energie sau gaze naturale);delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism(PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor, după caz;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionării de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specific, avizate și aprobate conform Legii;
-Se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Este interzisă staționarea sau parcarea autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnica în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră ;
-În condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelelor de infrastructură tehnică majoră,parcagele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcage aferent circulațiilor publice;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc)
- Zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră, în parte;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră ;
- Intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte si cu acordul gestionarului acesteia;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor,persoanelor sau bunurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte;
- Ca alternativă generală ,acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor ,delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;

- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

V6

Parcuri de agrement și zone de protecție a fondului forestier.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Aceste zone verzi reprezintă terenuri plantate cu arbori de diferite specii situate în intravilan, conform documentațiilor de urbanism (PUG existent, în vigoare la data întocmirii prezentului Regulament) realizate înainte de aprobarea legislației de revizuire a Codului Silvic sau zone de pășuni și fânețe situate la limita zonelor împădurite. Spațiile verzi publice din această subzonă sunt compuse din următoarele categorii funcționale:

V6a-categoria „parcuri de agrement” - terenuri plantate cu arbori din intravilan/terenuri plantate cu arbori din intravilan incluse ca subzone în cadrul unor zone verzi de mari dimensiuni – zone de agrement cu funcțiuni complexe;

V6b-categoria „pășuni/fânețe” situate la limita zonelor plantate cu copaci și alte zone de protecție a fondului forestier;

-Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

-Pentru aceste categorii de zone și subzone precum și pentru alte zone funcționale din intravilan amplasate în vecinătatea fondului forestier, prezentul Regulament se va aplica în conformitate cu reglementările conținute în Codul Silvic aflat în vigoare la data aplicării Regulamentului; autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50,0 metri de lizieră pădurii în afara fondului forestier se face numai cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură în baza unei documentații depuse cu localizarea amplasamentului în coordonate stereo 1970.

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

-Întreținere și exploatare în regim silvic;

-Lucrări de infrastructură în baza unor studii de specialitate și norme tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

-Categoria „parcuri cu rol de agrement”

-În zonele cu terenuri plantate cu arbori de diferite specii se pot desfășura următoarele activități:

-activități științifice și educative;

-activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;

-amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale naturale/tradiționale specifice zonei și în tehnici tradiționale; realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul structurii teritoriale, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

-activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare; acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în aceste zone sau de comunitățile locale;

- exploatarea controlată (pentru uz casnic) a terenurilor plantate cu arbori de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în aceste zone , cu avizul structurii teritoriale, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- intervensiunile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul structurii teritoriale, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul structurii teritoriale aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
- Categoria „pășuni/fânețe” situate de regula la limita zonelor împădurite:
- Se conservă utilizarea actuală;
- În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități:
- activități științifice și educative;
- activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
- amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale naturale/tradiționale specifice zonei și în tehnici tradiționale; realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
- utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare;
- activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare; acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în aceste zone;
- activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;
- acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul structurii teritoriale, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor;
- localizarea și stingerea operativă a incendiilor;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Acces auto ocazional cu condiția utilizării numai pentru întreținere și exploatare în regim silvic;
- Realizarea inelului de circulație nord-estic al municipiului și a amenajărilor aferente pe traseul marcat în planșa de circulații - cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la utilizarea suprafețelor de teren destinate obiectivelor de utilitate publică;
- Categoria „parcuri cu rol de agrement”:
- Reparatia/întreținerea/realizarea de construcții de mici dimensiuni ca parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise;

- Acces auto pentru întreținere,de intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale și circulații alternative, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică,vizuală sau de altă natură;
- Categorii „pășuni/fânețe” situate la limita zonelor împădurite;
- Se recomandă schimbarea destinației pășunilor în fânețe;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, cu excepția celor menționate la capitolele anterioare;
- Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală, în afara celor stabilite prin studiile de coexistență funcțională;

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

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

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă conform cadastrului existent,conform limitelor stabilite , în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice , avizate și aprobate conform Legii;

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

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pe baza documentațiilor de urbanism (Plan director/PUZ) se pot propune modificări globale ale organizării spațiale a acestor zone în scopul integrării lor în anvelopa urbană

a spațiilor verzi și în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative;

-Sistemul de circulații și accese pietonale, alternative și ocazional carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (studiu de circulație)și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă.

-Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, motorizate (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele utilizate pentru exploatarea zonei în regim silvic, de intervenție pentru situații de urgență și de întreținere; -Se vor prevedea în conexiune cu sistemul general de circulații urbane accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de intervenție pentru situații de urgență;

-Pentru aleile pietonale și pentru circulațiile alternative se vor utiliza - de regulă îmbrăcămînți din materiale naturale cu grad ridicat de permeabilitate (pământ, lemn);

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Este interzisă parcare autovehiculelor pe suprafața zonelor verzi; acestea se vor organiza/reglementa ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

-Se vor prevedea spații de acces pentru public în zonele adiacente, care vor cuprinde spații amenajate pentru parcare realizate exclusiv cu îmbrăcămînți din materiale naturale (de preferință lemn) pozate astfel încât să se asigure permeabilitatea față de apele pluviale ,conform studiilor de specialitate;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice , avizate și aprobate conform Legii;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Categorii „parcuri cu rol de agrement”:

-Echiparea edilitara a acestei subzone se va face ,în funcție de necesități, în concordanță cu legislația specifică domeniului silvic(Codul Silvic) și studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

-În zonele de întreținere se vor organiza spații destinate colectării deșeurilor, sau pentru resturi vegetale accesibile de pe domeniul public;

- Sistemul de iluminat public și mobilierul urban , acolo unde este cazul, vor face obiectul unor studii de specialitate(arhitectură peisageră);
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV etc);
- Categorია „pășuni/fânețe” fiind situate de regulă la limita zonelor împădurite ,în zonele verzi din această categorie se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimum necesar (alei,accese,etc);

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Categoria „parcuri de agrement”

- Se conservă ca atare suprafața plantată cu arbori din diferite specii în condiții de regim silvic, cu perpetuarea actualei structuri a vegetației, pe minim 90% din suprafața reglementată;
- Intervențiile importante asupra acestei zone se vor realiza conform prevederilor Codului Silvic,numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterului general al zonei-parc cu rol de agrement plantat cu arbori din diferite specii /zone de protecție a fondului forestier;

ART.14– ÎMPREJMUIRI

-Este interzisă împrejmuirea parcului cu rol de agrement , a unor părți ale acestuia sau a zonelor de de protecție a fondului forestier;indiferent de structura de proprietate;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

-În conformitate cu Codul Silvic și conform studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

-În conformitate cu Codul Silvic și conform studiilor de specialitate bazate pe norme tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

V7

Plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Subzona cuprinde plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, cu potențial de risc natural de alunecare sau a zonelor instabile rezultate în urma intervențiilor antropice acumulate în timp precum și zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate ce vor fi reamenajate în baza studiilor de specialitate dendrologice,peisagere.

-Delimitarea finală a acestor subzone ,aferentă fiecărei parcele inclusă în delimitarea primară conform prezentului PUG va fi cea rezultată în urma întocmirii studiilor aprofundate topografice/geologice și de stabilitate globală a versanților pentru zona de amplasare.

-Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații menținute după efectuarea studiilor aprofundate topografice,geologice.

-Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora studii peisagere sau alt tip de studii de specialitate (dendrologic, horticol, etc).

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

-Plantații înalte, medii și joase, de diferite esențe,de preferință autohtone și cu rădăcini capabile să consolideze în mod natural versanții, în conformitate cu studiile specifice aplicabile fiecărei categorii de teren în parte;

-Alte tipuri de construcții și amenajări cu rol de protecție a versanților sau pentru reconstrucție ecologică în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate avizate și aprobate conform Legii;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Spații verzi cu acces public cu condiția realizării studiilor de coexistență funcțională care ar permite utilizarea amenajării acestora în condiții de siguranță;

-Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și alte circulații alternative cu condiția realizării studiilor de coexistență funcțională care ar permite utilizarea amenajării acestora în condiții de siguranță;

-Mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile - sport, joacă, odihnă în condițiile realizării studiilor de coexistență funcțională care ar permite utilizarea amenajării acestora în condiții de siguranță și condiționat de stabilirea ,prin aceste studii, a profilului funcțional în corelare cu specificul fiecărei categorii de teren în parte;

-Elemente aferente diferitelor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția compatibilității tehnice cu specificul terenului de amplasare și a pozării acestora în subteran;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

-Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;

-Orice amenajare sau utilizare care ar permite accesul public în astfel de zone, în absența studiilor de coexistență funcțională care ar permite acest acces în condiții de siguranță;

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

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-Zone delimitate în PUG pe baza studiilor de fundamentare;delimitarea finală a zonelor cu potențial de risc natural de alunecare sau a celor de reconstrucție ecologică aferentă fiecărei parcele grevată de această servitute va fi cea rezultată în urma întocmirii studiilor aprofundate topografice geologice și de stabilitate globală a versanților pentru documentații preliminare de urbanism PUZ/PUD sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor,după caz;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

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

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-Traseele amenajate în condițiile studiilor de coexistență prevăzute la Art.2 se vor integra în sistemul general al circulației urbane al traseelor pietonale și al celor destinate circulațiilor alternative;
-Se vor utiliza trasee adaptate tipului de teren de amplasare și îmbrăcămînți din materiale naturale cu grad ridicat de permeabilitate;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Este interzisă parcare autovehiculelor în spațiul zonelor verzi cu plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică;eventualele locuri de parcare se vor organiza ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor și amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;
- Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul construcțiilor și amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

- Zonele verzi cu plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică vor avea sisteme pentru preluarea controlată a apelor pluviale ; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc);
- Pentru zonele cu plantații de protecție a versanților se va amenaja cu prioritate sistemul de drenare și colectare a apelor pluviale;
- Zonele cu acest profil vor fi echipate edilitar în funcție de studiile de coexistența funcționala și in conformitate cu necesitățile specifice,pe baza studiilor de specialitate (proiect de echipare edilitară) avizate și aprobate conform Legii;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se conservă de regulă actuala structură cadastrală existentă a spațiilor verzi cu plantații de protecție a versanților și de reconstrucție ecologică;
- Intervențiile importante asupra acestei zone se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate dendrologice și peisagere,în contextual conservării aspectului natural preexistent ,după caz;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei pentru optimizarea costurilor de întreținere; se va urmări fixarea terenului,protejarea față de fenomenele de eroziune;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu specificul terenului destinat protejării sau cu cel aferent reconstrucției ecologice;

ART.14– ÎMPREJMUIRI

- Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;
- Împrejmuirile spre zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,80 metri dublate de gard viu;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren)

-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren)

-În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii;

Nota:

- costurile pentru executarea drumului de acces si ale rețelelor edilitare vor fi suportate de investitor. Dupa executare acestea vor fi cedate domeniului public.

Intocmit,

arh. urb. Sergiu Farcasan