

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

**„PARCELARE TEREN SI STABILIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ PENTRU
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT UNIFAMILIALE, REGLEMENTARE ACCESE SI
UTILITATI ,CU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT”**

V6

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ,el intarind si detaliind reglementarile PUZ.

2.Baza legala a elaborarii

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU ,aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
-Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
Odata aprobat ,impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins intre limitele planului urbanistic zonal conform cu specificatiile din planșele A1/A2/A3/A4, teritoriu propus pentru reglementare in intravilanul localitatii Tg.Mures

Zona reglementata se compune din urmatoarele subzone:

LV1z – Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime D+ P+1 situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa.

V6 (V6b) – Subzona „pasuni/fanete” situate la limita zonelor plantate cu copaci -si alte zone de protectie a fondului forestier

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se afla in partea de N-E a localitatii Tg.Mures in zona cartierului Unirii , pe un teren situat in intravilanul municipiului Tg.-Mures pe partea stanga a strazii Remetea. Folosinta actuala a terenului este de teren arabil.

In vecinatatea amplasamentului se afla un canal colector de ape pluviale(canal Remetea,Besa) iar prin documentatii de urbanism aprobate (PUZ, PUD) in vecinatate, s-au dezvoltat in timp zone functionale de locuire individuala.

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

-autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural –conformare si amplasare goluri,raport gol-plin,materiale utilizate,invelitoare,paleta cromatica,etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa;

-autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale,rezervatii naturale,precum si in celelalte zone protejate de interes national,delimitate cf.legii ,se face cu avizul conform al organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

4.2 Zone construite protejate

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit,de interes national,se face cu avizul organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit ,de interes local,declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet,subordonate organismelor prevazute in aliniatul precedent;

-în zona sitului reperat se va solicita cercetare arheologică preventivă;

-pentru zona de protecție a sitului, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul , indiferent de caracter – public sau privat edilitar, utilitar constructiv sau agricol, să se solicite supraveghere arheologică;

-de asemenea se solicita supraveghere arheologica in cazul interventiilor determinate de lucrările de restaurare parțială / totală a monumentelor istorice;

-până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al **Ministerului Culturii** si Identitatii Nationale, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului;

-autorizarea interventiilor in zona de protectie si in zona protejata se poate face numai cu avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale sau a serviciului sau deconcentrat din raza sa de competenta;

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

5.1 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si protejarea interesului public

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice cu excepția acelorora ce au ca scop limitarea efectelor acestora .

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

-Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf.Anexei nr.3 la RGU, astfel incat interferenta cladirii cu factorii climatici sa reprezinte premiza economiei de resurse energetice si sa respecte Anexa nr.3 la RGU.

-Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

-Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea cladirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

6.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; în situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul regulamentului aferent zonei construite protejate,a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile întocmirii de studii de specialitate justificative.

- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

6.3 Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

-Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

-Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil in vigoare precum si distanțele minime necesare intervențiilor în caz de urgenta (ISU-pompieri,SMURD), stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale pentru interventii de urgenta(ISU,pompieri,SMURD), normativelor în vigoare si cu avizul unitatii teritoriale ISU.

6.4 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

-Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate;

-in sensul prezentului regulament cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat,

de aceiași parte a străzii;

Fac excepție de la prevederile alin.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat cf. Legii.

-În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului amenajat după executarea lucrărilor de construire.

6.5 Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații și accese

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

-Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de intervenție în caz de urgență (SMURD, Pompieri, etc.)

7.2 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.3 Stationarea autovehiculelor

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

-În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a. solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b. solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

8.Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

-dreptul de proprietate asupra rețelelor edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau sunt adoptate soluții alternative viabile cu respectarea legislației în vigoare..

-De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

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

9.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în doua sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

- În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;

- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Autorizarea executării parcelărilor,a dezmembrărilor de orice fel si a reparcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ prevederile RLU aferent PUZ (asa cum s-au formulat la art.4)

-adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform Legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

- Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

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

10.1 Spatii libere si spatii plantate

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției cf.legislației în vigoare.(Legea 24/2007),specificatiilor RGU -Anexa nr.6 si celor cuprinse in cadrul

reglementarilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

10.2 Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru servicii funcționale, pentru asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau de gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcție.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

11.Unitati si subunitati functionale

11.1 Utilizarea functionala si asigurarea compatibilitatii functiunilor

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

In cadrul PUZ este prevazuta urmatoarea subunitate functionala:

LV1z – Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime D+ P+1 situate pe versanti slabi construiti in conditii de densitate redusa.

V6b – Subzona „pasuni/fanete” situate la limita zonelor plantate cu copaci -si alte zone de protectie a fondului forestier

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice.

La nivelul planului urbanistic zonal studiat s-a propus UTRz in cadrul caruia sunt preluate/detaliata prevederile PUG pentru functiunile propuse pentru reglementare.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTRz - Zona pentru locuinte individuale si colective mici situate in noile extinderi,alte terenuri in vecinatatea zonelor forestiere

Unitatea teritoriala de referinta aferenta PUZ contine 2 subzone functionale:

LV1z – Subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime D+ P+1 situate pe versanți slabi construiți în condiții de densitate redusă.

V6 (V6b) – Subzona „pasuni/fanete” situate la limita zonelor plantate cu copaci -și alte zone de protecție a fondului forestier

LV1z

Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime D+P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere 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 numai izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este P+1 (două niveluri supraterane);
- 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 admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- 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 refolosibile;
- 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 de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - ținându-se seama de dimensiunea maximă recomandată 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);
 - parcela are suprafața minimă de 800,0 mp și un front la stradă de minim 14,0 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 aliniamente;
- 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 m;
- 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;
- În zona de vecinătate LV1 și V6b retragerea se aplică în raport cu limita UTR V6B (plansa 2);
- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

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 cornișă 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 lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- În situaţiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3,5 metri;
- Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînţi permeabile tradiţionale pentru zonă;

ART.9 – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcţiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în curţile clădirilor, în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcţiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare şi vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi şi înălţime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

ART.10 – ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălţimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornişă este $D+P+1$ (7,0 metri) ($D+P; D+P+M$)
- Înălţimea acoperişului nu va depăşi gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornişei;
- Înălţimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăşi înălţimea maximă admisă a împrejmuirii (2,20 metri);
- Regimul de înălţime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituţi aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secţiunea I;
- Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucţiunile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităţilor agricole, manufacturiere sau de mică producţie expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenţia/diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcţiei;
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală;

ART.12– CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI GESTIONAREA DEŞEURILOR

- Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare edificate, disponibile şi funcţionale şi la reţele de telecomunicaţii 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 şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- Toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicaţii vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branşament şi 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 60% 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 ($POT = \% m^2 AC / m^2 \text{ teren}$)

- $POT_{max} = 20\%$

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = m^2 ADC / m^2 \text{ teren}$)

- $CUT_{max} = 0,3(D + P)$

- $CUT_{max} = 0,5(P + 1)$

- $CUT_{max} = 0,6(D + P + 1)$

V6b

Pasuni/fanete situate la limita zonelor plantate cu copaci -si alte zone de protectie a fondului forestier

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI

Aceste zone verzi reprezintă zone de pășuni și fânețe și alte zone de protecție situate la limita zonelor împădurite.

Spațiile verzi publice din această subzonă sunt compuse din următoarele categorii funcționale:

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 „pășuni/fânețe” situate de regula la limita zonelor împădurite și alte zone de protecție situate 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;

În alte zone de protecție situate la limita zonelor împădurite regimul de construibilitate este în acord cu avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și a Garzii Forestiere Brașov

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Acces auto ocazional cu condiția utilizării numai pentru întreținere și exploatare în regim silvic;

-Categoria „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 avizul Ministerului Mediului, Apelor și Padurilor, a Garzii Forestiere Brașov, 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 avizul Ministerului Mediului, Apelor și Padurilor, a Garzii Forestiere Brașov, 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 avizul Ministerului Mediului, Apelor și Padurilor, a Garzii Forestiere Brașov, cu prevederile Codului Silvic și conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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 îmbrăcăminti 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;

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu avizul Ministerului Mediului, Apelor și Padurilor, a Garzii Forestiere Brașov, 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 avizul Ministerului Mediului, Apelor și Padurilor, a Garzii Forestiere Brașov, 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

-Categorია „pășuni/fânețe” și alte zone de protecție situate la limita zonelor împadurite, 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

-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;

ART.14– ÎMPREJMUIRI

-Este interzisă împrejmuirea zonelor 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 ($POT = \% m^2 AC / m^2 teren$)

-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 ($CUT = m^2 ADC / m^2 teren$)

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