

FAZA II

Scenarii alternative și propuneri privind Regulamentul Local de Urbanism și strategia de dezvoltare



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL CIOMATU MARE – LACUL SFÂNTA ANA



VALLUM Consiliul Județean Harghita
PLAN URBANISTIC ZONAL CIOMATU MARE – LACUL SFÂNTA ANA

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



Consiliul Județean Harghita

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

VALLUM

DENUMIREA LUCRĂRII
PLAN URBANSISTIC ZONAL CIOMATU MARE – LACUL SFÂNTA ANA

NR. PROIECT : 422 / 2015

DATA : *ianuarie / 2017*

LISTA SPECIALIȘTILOR

PROIECTANT GENERAL : SC VALLUM SRL
URBANISM, ARHITECTURĂ

- arh. KORODI Szabolcs, șef proiect
- arhitect/ urbanist membru RUR cu drept de semnătură, D, E
- arhitect/ urbanist specialist în monumente istorice, atestat de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, specializare urbanism istoric, specializarea A, domeniul 2, 3
- arh. GERGELY Attila
- arhitect/ urbanist membru RUR cu drept de semnătură, D, E
- arh. PONGRÁCZ ESZER
- arhitect/ urbanist membru RUR cu drept de semnătură, D, E
- arh. BIRÓ Katalin

CADRUL NATURAL ȘI CALITATEA MEDIULUI:

- DEMETER László, biolog
- IMECS István, ecolog
- ing. BERNÁDT Zelma

GEOLOGIE ȘI HIDROGEOLOGIE:

- ing. geol. PÁSZTOHY Zoltán
- ing. geol. ALBERT Zoltán

CIRCULAȚIE ȘI DRUMURI: ing. LUKÁCS Péter Zsolt

ECHIPARE TEHNICĂ A TERITORIULUI:

- REȚELE ELECTRICE - ing. RÉSZEGH András
- REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE: ing. HAYNAL Hunor Attila
- REȚELE DE TELECOMUNICAȚII: ing. DOBAI Csaba
- REȚELE GAZ: ing. SZENNER István

TOPOGRAFIE: top. FODOR Ferenc
top. BOGA János

ECONOMIE, TURISM, ACTIVITĂȚI SPORTIVE

- ec. NAGY Benedek, economist specialist în turism
- arh. KORODI Szabolcs
- arh. Bíró Katalin

SPECIALIST ÎN DOMENII SCHIABILE:

- ing. POPA Petre - specialist pârtii de schi

Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

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

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiție și scop

- (1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Regulamentul local de urbanism pentru comunele Cozmeni, Tușnad și orașul Băile Tușnad, aferent Planului urbanistic Zonal Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu. Acestea vor respecta prevederile planurilor directoare stabilite prin prezenta PUZ și RLU aferent.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general
- (6) Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.
- (7) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul urbanistic general, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

Partea II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Comuna COZMENI

1. Dealul „Kopasz” - zonă pentru zbor cu parapanta

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: la est de comuna Cozmeni

Accesibilitate: printr-un drum forestier/agricol

Total intravilan existent : 0 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de executare spre introducere în intravilan: 0 Ha

POT existent: 0%

CUT Existent: 0

Utilizare existentă: este compusă din suprafețe agricole, ocazional se practică zborul cu parapanta de pe platoul dealului, și se și organizează campionate internaționale de parapantă.

PROPUNERI

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : cca 57 Ha in extravilan

Zona este propusă pentru practicarea zborului cu parapanta (decolare – aterizare), activitate ce se desfășoară și în prezent pe aceste terenuri

POT : 0%

CUT : 0

Propuneri urbanistice:

- nu se propune introducerea în intravilan a unor suprafețe de terenuri*

Măsuri și recomandări:

- se propune reabilitarea și dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare (locuri de odihnă, popasuri, amenajări de izvoare, amenajări de trasee turistice, indicatoare turistice etc.)*

- se propune modernizarea căilor de circulație aferente zonei
- se propune menținerea suprafeței dealului fără construcții deranjabile pentru practicarea zborului cu parapantă

Funcțiuni admisibile: funcțiuni agricole

Rețele edilitare: nu este cazul

Posibilitatea racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

2. Baia „Sószék” - baie tradițională, agrement rural, turism

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: izolată între comuna Cozmeni și zona Nyerges

Accesibilitate: direct de pe DN11B

Total intravilan existent : 0 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de executare spre introducerea în intravilan: 2.66 Ha

POT existent: 5%

CUT Existent: 0.05

Utilizare existentă: Casa de oaspeți este utilizată ocazional pentru închirieri. Baia populară și construcțiile anexe mai ales în timpul verii. Se poate observa degradarea lentă a construcțiilor. Lipsesc funcționarea, operarea proprie, organizată a complexului.

PROPUNERI

Total suprafața propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : 2.9 Ha în intravilan și 2.25 Ha în extravilan

POT : 5%

CUT : 0.1

Propuneri urbanistice:

- se propune introducerea în intravilan a suprafețelor de terenuri cu construcții și amenajări pentru agrement

Măsuri și recomandări:

- se propune reabilitarea și/sau dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare (locuri de odihnă, popasuri, amenajări de izvoare, amenajări de trasee turistice, indicatoare turistice, case de vacanță etc.)

- se propune menținerea stării bune și utilizabile periodice a infrastructurii turistice existente
- se propune organizarea funcționării zilnice a băii populare și a casei de oaspeți de către beneficiar
- se propune modernizarea drumului de acces la baia populară

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Ist_{AR} - Instituții și servicii turistice – agrement rural**

- extravilan: **V_{RN} - Zonă verde în rezervație naturală (Baia Sószerk, Mlaștina Nádas) - extravilan**

Possibilitatea racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

3. Zona „Nyerges Alja” - case de vacanță, pistă motocross

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: izolată între comuna Cozmeni și zona Nyerges, situat pe partea sudică și nordică a DN 11B

Accesibilitate: direct de pe DN11B

Total intravilan existent : 0 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de executare spre introducerea în intravilan: 8.74 Ha

POT existent: 1- 2 %

CUT Existent: 0.02

Utilizare existentă: Există pe unele parcele mici construcții de tip case de vacanță, aflate în proprietatea locatarilor din comună, și parcele libere cu intenții de dezvoltare similare. Pe lângă această zonă s-a dezvoltat un teren-pistă amenajată pentru competiții și antrenamente de motocross .

PROPUNERI

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : 18 Ha

POT : 10-15%

CUT : 0.02

Propuneri urbanistice:

- se propune introducerea în intravilan a suprafețelor de terenuri propuse pentru case de vacanță și servicii pentru pista de motocross
- pista de motocross se va reglementa în extravilan

Măsuri și recomandări:

- se propune menținerea stării bune și utilizabile periodice a infrastructurii turistice existente, a anexelor existente pe pista de motocross
- se propune organizarea funcționării permanente a pistei de motocross
- se propune reabilitarea și/sau modernizarea drumurilor de acces în zonă

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Ulv – Case de vacanță**
- extravilan: **Ist_{A-Ex} – Instituții și servicii turistice de agrement în extravilan**

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

4. Pasul Nyerges – zona monumentului comemorativ a eroilor revoluției din 1848-1849

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Accesibilitate: direct de pe DN11B

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: izolată de-a lungul drumului DN 11B

Total intravilan propus prin PUZ 2005 neaprobat : 0.36 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de executare spre introducerea în intravilan: 0.36 Ha

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : 0.72 Ha în intravilan și 0.48 Ha în extravilan

POT existent: 5 %

CUT Existent: 0.1

Utilizare existentă: Este compusă din trei elemente urbanistice definitorii: pe partea sudică a drumului național monumentul comemorativ al luptătorilor de la 1848-1849, iar pe partea nordică a drumului locul memorial accesibil printr-o scară și o casa de oaspeți cu cafenea. Prezența drumului național creează probleme urbanistice, separă zona nordică și sudică.

PROPUNERI

POT : 5 %

CUT : 0.01

Propuneri urbanistice:

- se propune introducerea în intravilan a suprafețelor de terenuri a locului memorial, a monumentului istoric și a casei de oaspeți
- se propune reglementarea circulației la nivel de DRDPCV : reducerea vitezei admisibile pe porțiunea de drum național respectiv, permiterea traversării drumului național pe jos prin introducerea unor trecere de pietoni între monument și locul memorial
- terenurile sunt în fond forestier – se propune rezolvarea situației urbanistice

Măsuri și recomandări:

- se propune dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare (locuri de odihnă, popasuri, amenajări de izvoare, amenajări de trasee turistice, indicatoare turistice etc.)

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Ist_M Instituții și servicii turistice în zonă de monument, loc memorial**
P Parcare
- extravilan: **P_P Pădure parc**

Atenție: până la scoaterea terenurilor din fondul forestier ele nu se pot introduce în intravilan

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

5. Baia „Nyír” - Baie tradițională, agrement rural, case de vacanță

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: în continuarea satului Lăzărești la sud-est

Accesibilitate: de pe DJ 113 B

Total intravilan existent : 0 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de executare spre introducerea în intravilan: 19.56 Ha

POT existent: 1.5 %

CUT Existent: 0.02

Utilizare existentă: Zona este definită de baia populară existentă, similară cu Baia Sószerk cu o casă de oaspeți și anexe (loc de odihnă acoperită, băi, mofetă). În vecinătăți există alte construcții turistice în proprietăți private (căsuțe de weekend, la cheie) și intenții de dezvoltare în aceste scopuri.

PROPUNERI

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : cca. 9.15 Ha

POT : 10 %

CUT : 0.1

Propuneri urbanistice:

- *se propune introducerea în intravilan a suprafeței băii populare*
- *se va studia urbanizarea excesivă în această zonă având în vedere situația urbanistică a satului existent, cu parcele în intravilan construibile și multe case de locuit părăsite*

Măsuri și recomandări:

- *se propune menținerea stării bune și dezvoltarea infrastructurii turistice existente*
- *se propune organizarea funcționării permanente a băii populare și a casei de oaspeți de către beneficiar*
- *se propune reabilitarea / modernizarea drumurilor de acces*

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Ist_{AR} – Instituții și servicii turistice – agrement rural**
UL_V – Case de vacanță

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: da

Canalizare: da

Electricitate: da

Gaz: nu

6. Câmpul Capelei

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: izolată între satul Lăzărești și zona Rezervației Naturale Tinovul Mohos-Lacul Sfânta Ana

Accesibilitate: dinspre DJ113 B - Lăzărești, de pe diferite drumuri de exploatații agricole / forestiere / comunale

Total intravilan existent : 0 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de executare spre introducere în intravilan: 0.14 Ha

POT existent: 10 %

CUT Existent: 0.01

Utilizare existentă: Suprafețele studiate sunt utilizate integral la activități agricole, inclusiv pășunat. Există o capelă în zonă și o mulțime de izvoare.

PROPUNERI

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : cca. 0.14 Ha

POT : 10 %

CUT : 0.01

Propuneri urbanistice:

- *se propune introducerea în intravilan a parcelei de capelă împreună cu suprafețele de terenuri pe care există infrastructură turistică de vizitare*

Măsuri și recomandări:

- se propune reabilitarea și dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare (locuri de odihnă, popasuri, amenajări ale izvoarelor, semnalizarea traseelor turistice, etc.)
- se propune reabilitarea / modernizarea drumului de acces

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Ist_M – Instituții și servicii turistice în zonă de monumtn, loc memorial**
- extravilan : **Câmpul Capelei**

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: nu

Gaz: nu

7. Pârtie de schi – Lăzărești

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: izolată între Lăzărești și Câmpul Capelei

Accesibilitate: dinspre DJ113 B - Lăzărești , de pe diferite drumuri de exploatații agricole / forestiere / comunale

Total intravilan existent : 0 Ha

Total suprafata propusă prin PUG în curs de întocmire spre introducere în intravilan: 0 Ha

POT existent: 0 %

CUT Existent: 0

Utilizare existentă: Suprafețele de terenuri sunt utilizate integral la activități agricole.

PROPUNERI

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana :

suprafața totală a zonei de urbanizare în intravilan se va studia separat, cca. 10 Ha pârtie de schi în extravilan

POT : 10 %

CUT : 0.5

Propuneri urbanistice:

- se propune introducerea în intravilan a suprafeței de terenuri între zona de sosire a pârtiei de schi propuse și drumul de acces DJ113B propus
- suprafața pârtiei de schi va rămâne în extravilan

Măsuri și recomandări:

- se propune dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare și a serviciilor la baza pârtiei
- se propune reabilitarea / modernizarea drumului de acces din DJ113B

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Uist_A – Urbanizare intituții și servicii turistice de agrement**
- extravilan: **Pârtie de schi**

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: nu

Gaz: nu

8. Lacul Sf.Ana – Tinovul Mohos

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: în colțul sud-vestic al suprafeței administrative a comunei Cozmeni, lipit de limita de județelor Harghita și Covasna

Accesibilitate: dinspre Bixad – Județul Covasna de pe DJ 113A

Total intravilan existent : 2.19 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de întocmire spre introducere în intravilan: 2.19 Ha

POT existent: 19 %

CUT Existent: 0.39

Utilizare existentă: Din suprafața intravilană existentă face parte incinta aferentă cabanei, o curte îngrădită. În ea se găsesc majoritatea construcțiilor existente, o parcare pentru câteva zeci de autoturisme, și o parte din zona de campare amplă de cca. 1,0Ha, și zone libere naturale mobilate minimal.

Drumul județean DJ113A mărginește zona studiată la est, o taie pe la mijloc, după care coboară înspre lacul Sfânta Ana. Din acest drum există un acces în incinta îngrădită a cabanei, cât și o ieșire către nord, spre fâneață.

La nord-vest de DJ113A, în extravilan se află locuința de serviciu al custodelui, pe un teren îngrădit, unde se mai află și câteva anexe.

Probleme: - în afara cabanei, a 2 anexe și a gardului de împrejmuire aferent, toate celelalte construcții din apropierea cabanei sunt ridicate fără autorizație de construire.

- De asemenea prezintă punct problematic prezența haotică a indicatoarelor rutiere, turistice, a panourilor de informare.

Capela romano-catolică Sfânta Ana se situează pe malul nordic al lacului. Se încadrează bine în peisaj. În jurul lacului se găsesc mai multe cruci. Una s-a ridicat în locul unde se bănuiește că ar fi fost vechea capelă pe malul lacului, în zona vestică. Celelalte cruci sunt în memoria celor care s-au înecat în lac, amplasate în diferite zone ale al malului. Crucule au forme diverse.

PROPUNERI

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : 5.37 Ha lângă Tinovul Mohoș de-a lungul DJ 113 A și 1.71 Ha pe malul Lacului Sfânta Ana

Propuneri urbanistice:

Șaua dintre Lacul Sfânta Ana și Tinovul Mohoș : 5.37 Ha

POT : 20 %

CUT : 0.3

– Se va dezvolta suprafața intravilană spre nord , și spre sud-est în direcția zonei de campare

Măsuri și recomandări:

– *se propune dezvoltarea serviciilor de primire turistică : punct de informare, comerț compatibil cu ecoturismul, etc.*

– *Se propune amenajarea de parcaje*

– *se propune dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare (locuri de odihnă, popasuri, trasee eco-didactice, semnalizarea traseelor turistice) inclusiv în extravilan*

– se propune amenajarea unei campinguri

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: ***Ulst_{RN-TM} – Urbanizare instituții și servicii turistice în rezervație naturală – Tinovul Mohoș***

Ulst_{RN-P} – Urbanizare instituții și servicii turistice în rezervație naturală - Parcare

Zona Lacului Sfânta Ana: total intravilan propus 1.71 Ha, din care 0.1 Ha împrejurimea capelei Sfânta Ana și 1.61 Ha amenajări pe mal și parcare parțial intravilan, parțial extravilan.

POT : 10 %

CUT : 0.1

- se propune introducerea în intravilan a Capelei Sfânta Ana
- se propune introducerea parțială în intravilan a suprafețelor de terenuri a parcajelor și zonei estice de mal

Măsuri și recomandări:

- se propune dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare (locuri de odihnă, popasuri, semnalizarea traseelor turistice, etc.) inclusiv în extravilan

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **U_{Ist_{RN-LSFA}} – Urbanizare instituții și servicii turistice în rezervație naturală – Lacul Sfânta Ana**

I_{st_M} - instituții și servicii turistice în zonă de monument, loc memorial

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

Comuna TUȘNAD

1. Baia „Nádas” (Mlaștina Nádas) – baie tradițională,

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: izolată între satul Lăzărești, Tușnadu Nou și Băile Tușnad, sub Dealul Haramul Mic

Accesibilitate: de pe diferite drumuri de exploatații agricole

Total intravilan existent : 0 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de avizare spre introducerea în intravilan: 0 Ha

POT existent: 0.1%

CUT Existent: 0.01

Utilizare existentă: Zona este definită ca arie naturală protejată Natura 2000 cu construcții existente în stare degradată, inutilizabilă (loc de odihnă acoperită, izvor, baie amenajată, trasee amenajate în interiorul ariei naturale)

PROPUNERI

Total suprafața propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : 4.9 Ha, din care 0.62 Ha intravilan și 4.3 Ha în extravilan

POT : 0.1%

CUT : 0.01

Propuneri urbanistice:

- *nu se propune introducerea în intravilan a întregii zone*

Măsuri și recomandări:

- *se propune reconstruirea integrală a infrastructurii de vizitare turistice*
- *se propune menținerea stării bune și utilizabile periodice a infrastructurii turistice de vizitare*
- *se propune organizarea funcționării permanente în anotimpul cald, sau periodice a băii de către beneficiar sau de către custodele ariei naturale*
- *se propune modernizarea drumurilor de acces la baie și arie naturală cu scopul introducerii mai organice în circuitul turistic, de a întări statutul de destinație turistică*

Funcțiuni admisibile: infrastructură turistică de vizitare în intravilan și extravilan

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Uist_{AR}** – Urbanizare instituții și servicii turistice – agrement rural
- extravilan: **V_{RN}** – Zonă verde amenajată în rezervație naturală

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: nu

Gaz: nu

2. Baia din Vrabia

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: la vest de satul Vrabia

Accesibilitate: dinspre DJ 123A traversând satul Vrabia pe drumul principal comunal

Total intravilan existent : 0.4 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de avizare spre introducere în intravilan: 0.4Ha

POT existent: 11 %

CUT Existent: 0.22

Utilizare existentă: Pe suprafața studiată se află o baie populară în aer liber cu o piscină, o construcție de vestiare și pentru băi de soare, o construcție de luat masă și grupuri sanitare pe sexe. Complexul este realizat integral din lemn.

PROPUNERI

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : cca. 0.24 Ha

POT : 15 %

CUT : 0.2

Propuneri urbanistice:

- *se propune rectificarea liniei de intravilan, pentru a introduce și suprafețele pe care există deja construcții dar sunt în extravilan.*

Măsuri și recomandări:

- se propune menținerea stării bune și utilizabile periodice a complexului existent.
- se propune organizarea funcționării permanente a băii populare pe perioada verii de către beneficiar
- se propune reabilitarea / modernizarea drumului de acces comunal

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Ist_{AR} – Instituții și servicii turistice – agrement rural**

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

3. Zona Vargyas

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: La nord-est de Băile Tușnad, lipit la limita administrativă-intravilană al acestuia, de-alungul drumului pe ambele părți al acestuia

Accesibilitate: direct din DN 12

Total intravilan existent : 0Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de executare spre introducere în intravilan: 66.45Ha

POT existent: 14 %

CUT Existent: 0.27

Utilizare existentă: Pe suprafața nordică a terenului studiat, pe partea de vest a drumului există niște construcții (stația electrică de 110/20kV, o benzinărie nefuncționabilă, și alte construcții cu funcțiuni de locuire permanente sau de vacanță). În imediata vecinătate a limitei administrative-intravilane a stației Băile Tușnad se află zona "Veresvíz", cu diferite tipuri de izvoare (potabile, potabile-termale).

PROPUNERI

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : 66.45 Ha

Suprafața se compune din următoarele zone:

- Zona "Veresvíz"
- Culoar ecologic
- Zona construită Vargyas
- Valea Vargyas

Indici urbanistici existenți:

Zona "Veresvíz" : POT : 0 %, CUT : 0

Culoar ecologic: POT : 0 %, CUT : 0

Zona construită Vargyas: POT : 15 %, CUT : 0.5

Valea Vargyas: POT : 0 %, CUT : 0

Propuneri urbanistice:

- *se va studia oportunitatea unei pârtii de schi propuse în valea Vargyas și spre est de intravilanul propus, pe pășunea Vargyas*
- *se propune dezvoltarea zonei Veresvíz cu funcțiuni de instituții și servicii turistice cu unitate teritorială de referință separată*

Măsuri și recomandări:

- *se propune reabilitarea și dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare*

Unități teritoriale de referință:

- Zona construită Vargyas: **Uist_A** . **Urbanizare instituții și servicii turistice de agrement**

UL_v – Urbanizare case de vacanță

EI_c – Zonă de activități economice cu caracter industrial – stație de combustibil

ED – Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

Uist – Urbanizare instituții și servicii turistice

- Culoar ecologic: **Uve** – Urbanizare zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic
- Zona Veresvíz – **Uist_v** – Urbanizare instituții și servicii turistice Zona **Veresviz**
- Valea Vargyas: **Uist_A** - cu obligativitate de PUZ în zona văii conform planșelor

desenate – Urbanizare instituții și servicii turistice de agrement

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: da

Canalizare: da

Electricitate: da

Gaz: nu

4. Zona Carpitus – Com. Tușnad

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: La sud de Băile Tușnad, la nord de trupul Carpitus Băile Tușnad

Accesibilitate: direct din DN 12

Total intravilan existent : 6.6 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de executare spre introducerea în intravilan: 6.6 Ha

POT existent: 14 % pe unele parcele

CUT Existent: 0.3

Utilizare existentă: Construcția principală este barajul de pe Olt, lacul de acumulare apă și canalul de scurgere descoperit. La sud de baraj există un pod peste râul Olt, într-o stare avansată de degradare. În zona vestică se găsește o locuință, neracordată la rețele edilitare. Toate construcțiile existente aparțin fostei cariere de piatră.

PROPUNERI

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : 6.5 Ha

POT : 20 %

CUT : 0.4

Măsuri și recomandări:

- se propune ca în actualul context să se găsească o destinație turistică lacului de acumulare și să se folosească pentru turismul activ, agrement.
- se propune reabilitarea / modernizarea drumului de acces
- se propune amenajarea malului râului

- se propune dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare (locuri de odihnă, popasuri, semnalizarea traseelor turistice, amenajarea izvoarelor existente etc.)

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Ve – Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic**
Uist - Urbanizare instituții și servicii turistice
Uch_A – Urbanizare zonă construcții hidrotehnice vechi – agrement

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

3. Zona Comloș

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: lipit de suprafața administrativă-intravilană Băile Tușnad

Accesibilitate: direct din DN 12

Total intravilan existent : 0 Ha

Total suprafața propusă prin PUG în curs de executare spre introducere în intravilan: 1.81 Ha

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : cca. 0.41 Ha în intravilan și 1.40 Ha în extravilan

POT existent: 12%

CUT Existent: 0.1

Utilizări existente:

Pe acest teren se găsesc 2 clădiri: o locuință de serviciu și o vilă, ambele aparținând Transgaz. Între cele două clădiri se află o stație de gaz de înaltă presiune. Suprafața la est de construcții este liber.

La sud de stația de gaz se află conducta de gaz.

PROPUNERI

POT : 12 %

CUT : 0.3

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Ls – Locuire de serviciu**

ED – Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

- extravilan: **P_p – Pădure parc**

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

BĂILE TUȘNAD

1. Zona pârtiei de schi existente

SITUAȚIE EXISTENTĂ

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: parțial parte a intravilanului orașului Băile Tușnad în zona de nord al acestuia. Partea de sus a pârtiei este în extravilanul comunei Tușnad

Accesibilitate: direct din DN 12

Total intravilan existent : 0.91 Ha teren construibil și cca. 0.73 Ha pârtie de schi existent

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : cca 0.91 Ha teren construibil și cca. 0.73 Ha pârtie de schi existent

POT existent: cca 20 % pe unele parcele

CUT existent: 0.3 - 0.5

Utilizare existentă: Pe lângă pârtia de schi existentă este prezent un hotel și o mulțime de clădiri anexe.

PROPUNERI

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : 0.91 Ha în intravilan.

POT : 20 %

CUT : 0.3

Propuneri urbanistice:

- se propune dezvoltarea unei zone de agrement și servicii în vecinătatea părții de schi, care ar servi ca punct de start al diferitelor activități turistice de tip outdoor
- se propune dezvoltarea unei zone de parcare adiacent acestui punct de start
- zona extravilană a părții de schi rămâne în extravilan

Măsuri și recomandări:

- se propune dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare (locuri de odihnă, popasuri, amenajări ale izvoarelor, semnalizarea traseelor turistice)

Unități teritoriale de referință:

- intravilan: **Uist_A – Urbanizare instituții și servicii turistice de agrement**

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: da

Canalizare: da

Electricitate: da

Gaz: nu

m

Poziție suprafață reglementată în zona administrativă: Trup la sud de Băile Tușnad, lipit la limita județeană

Accesibilitate: direct din DN 12 și prin drum local

Total intravilan existent : 3.62 Ha

Total suprafață propusă spre reglementare prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana : 3.62 Ha

POT existent: 10 % pe unele parcele

CUT Existent: 0.1

Utilizare existentă: Pe această suprafață de teren se situează clădiri administrative și locuințe de serviciu a fostei cariere de paitră: 2-3 locuințe individuale, o clădire anexă complet degradată și continuarea canalului de scurgere. În prezent zona este frecventată pentru un izvor de apă minerală.

Zona este traversată de canalul de apă desoperit aferent hidrocentralei nefuncționale.

PROPUNERI

POT : 20 %

CUT : 0.1

Propuneri urbanistice:

- se va reglementa suprafața intravilană existentă

Măsuri și recomandări:

- se propune ca în actualul context să se găsească o destinație turistică a construcțiilor existente în vecinătatea lacului de acumulare din UTR Carpitus Tușnad
- se propune reabilitarea / modernizarea drumului de acces
- se propune amenajarea malului râului
- se propune dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare (locuri de odihnă, popasuri, semnalizarea traseelor turistice, amenajarea izvoarelor existente etc.)

Unități teritoriale de referință:

- intravilan:

Ve – Zonă verde cu rolde protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic

Uist – Urbanizare insituții și servicii turitice

**Uch_A - Urbanizare zonă construcții hidrotehnice vechi
– agrement**

Posibilitatea actuală a racordării la rețele edilitare:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

UNITĂȚI TERRITORIALE DE REFERINȚĂ

REGLEMENTARI ÎN INTRAVILAN

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

Ist _{AR}	Instituții și servicii turistice – agrement rural
Ist _M	Instituții și servicii turistice – în zonă de monument
Ls	Locuire de serviciu
P	Parcare
Ve	Zonă verde cu rol de protecție a apelor și culoar ecologic
ED	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
EiC	Zonă de activități economice cu caracter industrial – stație de combustibil

ZONE DE URBANIZARE

ULv	Urbanizare locuire de vacanță
Ulst	Urbanizare instituții și servicii turistice
Ulst _{AR}	Urbanizare instituții și servicii turistice – agrement rural
Ulst _A	Urbanizare instituții și servicii turistice – agrement
Ulst _{RN-TM} Mohoș	Urbanizare instituții și servicii turistice – rezervație naturală – Tinovul
Ulst _{RN-SfA} Ana	Urbanizare instituții și servicii turistice – rezervație naturală – Lacul Sfânta
Ulst _{RN-P}	Urbanizare instituții și servicii turistice – rezervație naturală – Parcare
Uch _A	Urbanizare zonă de construcții hidrotehnice vechi – agrement
UlstV	Urbanizare instituții și servicii turistice – Zona “Veresvíz”
Uve	Urbanizare zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic

REGLEMENTARI ÎN INTRAVILAN

V_{RN} Zonă verde în rezervație naturală (Baia Sószték, Mlaștina Nádas) - extravilan

P_P Pădure parc - extravilan

Dealul Kopasz

Ist_{A-EX} Insituții și servicii turistice de agrement în extravilan

Câmpul Capelei

Pârtii de schi – Lăzărești, Băile Tușnad

Trasee turistice

Puncte de odihnă

Amenajarea izvoarelor

Amenajarea stânelor

Poziționarea punctelor comerciale mobile sezonale ale produselor lactate din stâne

Condiții generale privitoare la construcții

Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- (2) 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
- (3) 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.
- (4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
 - b) adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
 - c) suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
 - d) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:
 1. parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
 2. parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;
- (5) În zonele în care se desfășoară operațiuni de parcelare sau reparcelare, sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. (4).
- (6) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii
- (7) 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.
- (8) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.
- (9) Transferurile de proprietăți conf. alin. (6) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.
- (10) Suprafețele de teren cedate cf. alin. (6) și vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Municipiului Miercurea Ciuc.
- (11) 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.

Ist AR Instituții și servicii turistice – agrement rural

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Amenajări de băi populare și construcții aferente.

Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban.

Case de vacanță, cu aria desfășurată de maxim 100mp.

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1800 mp și front la stradă de minim 12 m.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se pot alipi de limitele laterale.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit clădirile alipite.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje preferabil naturale.

Se admit pavaje artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – agrement rural, băi populare. Se recomandă folosirea materialelor naturale locale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

Se interzice utilizarea culoarelor stridente, care duc la degradarea aspectului de peisaj rural.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

11. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiri fără socluri. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 50% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 120cm.

În cazul Băii Nădas (Mlaștina Nădas) nu se propune împrejmuire incintei, acesta fiind înconjurat de stuf, de vegetație înaltă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 10%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,1.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin. Aria desfășurată maximă 180mp.

Ist_M Instituții și servicii turistice în zonă de monument, loc memorial

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de :

1. **Câmpul Capelei** – loc memorial a satului Lăzărești, comuna Cozmeni.
2. **Pasul Nyerges** – Monumentul comemorativ al luptătorilor de la 1848-1849 – HR-III-m-B-13016 parte a listei monumentelor istorice din Județul Harghita
3. **Lacul Sfânta Ana** – Capela Sfânta Ana – loc de pelerinaj

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZ aprobat conform legii.

Orice lucrare de construcție care necesită autorizație de construire va fi efectuată cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Câmpul Capelei :

Modernizarea în funcție de necesități, a drumurilor de acces, a parcajelor publice.

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

Pasul Nyerges :

Modernizarea în funcție de necesități, a drumurilor de acces, a parcajelor publice. Se propune introducerea unei treceri de pietoni între monumentul istoric și parcare și introducerea limitării de viteză pe această porțiune a drumului DN11B de 20 km/h.

Capela Sfânta Ana :

Modernizarea în funcție de necesități a drumurilor de acces pietonal și a traseelor turistice înconjurătoare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Câmpul Capelei :

Funcțiuni de cult
Amenajări de spații verzi.

Pasul Nyerges :

Funcțiuni de cult
Amenajări de spații verzi.
Alimentație publică.
Pensiune.

Capela Sfânta Ana :

Funcțiuni de cult
Amenajări de spații verzi.
Scenă în aer liber.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Câmpul Capelei :

Nu sunt

Pasul Nyerges :

Nu sunt.

Capela Sfânta Ana :

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Câmpul Capelei :

Nu este cazul

Pasul Nyerges :

Amplasarea construcțiilor noi se va face la min.10 m de aliniament.

Capela Sfânta Ana :

Nu este cazul

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

Câmpul Capelei :

Nu este cazul

Pasul Nyerges :

Clădirile se vor retrage la min 10 m de limitele laterale ale parcelei. Anexele gospodărești se spot alipi de limitele laterale.

Capela Sfânta Ana :

Nu este cazul

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Câmpul Capelei :

Nu este cazul

Pasul Nyerges :

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

Se admit clădirile alipite.

Capela Sfânta Ana :

Nu este cazul

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Câmpul Capelei :

Aleile de acces pietonale vor avea învelitori realizate din pavaje preferabil naturale.

Pasul Nyerges :

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje preferabil naturale.

Se admit pavaje artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

Capela Sfânta Ana :

Drumul de acces va fi modernizat în categorie de tip macadam, fără îmbrăcăminte de orice fel. (asfaltic, sau betonat)

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Câmpul Capelei :

Nu se va amenaja locuri de parcare. Ocazional autovehiculele vor parca de-a lungul drumului de acces modernizat.

Pasul Nyerges :

Locurile de parcare vor fi asigurate pe suprafața de parcaj existent de-a lungul drumului național DN 11B vis-a-vis de monument.

Capela Sfânta Ana :

Accesul autovehiculelor în afară de cele de intervenție (singere de incendii, ambulanță medicală) este strict interzisă la incinta capelei. (Autovehiculele și autocarele vor parca în parcare zona de acces la lac, sau în zona Tinovului Mohoș în parcarile destinate turiștilor.)

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Câmpul Capelei :

Este interzisă amplasarea clădirilor noi în incintă. Fac excepție reconstruirile celor existente, degradate.

Pasul Nyerges :

Regimul de înălțime maxim admis este de D+P+M.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

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

Capela Sfânta Ana :

Este interzisă amplasarea clădirilor noi în incintă. Fac excepție reconstruirile celor existente, degradate.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

Se interzice utilizarea culoarelor stridente, care duc la degradarea aspectului de monument istoric, loc memorial.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: curți și

construcții (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

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

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

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

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

11. ÎMPREJMUIRI

Câmpul Capelei :

Se propune evitarea împrejmuirii incintei.

Pasul Nyerges :

Se admit împrejmuiri fără socluri. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 50% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 120cm.

Capela Sfânta Ana :

Se propune evitarea împrejmuirii incintei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Câmpul Capelei :

POT maxim admis este 10%.

Pasul Nyerges :

POT maxim admis este 10%.

Capela Sfânta Ana :

POT maxim admis este 10%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Câmpul Capelei :

CUT maxim admis este 0,1.

Pasul Nyerges :

CUT maxim admis este 0,1.

Capela Sfânta Ana :

CUT maxim admis este 0,15.

Ls Locuire de serviciu

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea existentă rezidențială de serviciu și turistic aparținând Transgaz în zona numită Comloș fiind însoțită de anexe și instalații de gaz.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZ aprobat conform legii.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz.
Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

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

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice, în cadrul acestora se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale).
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

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

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

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage față de drumul național DN12 cu minim. 10 m.

Clădirile se vor retrage cu 3 m față de aliniament.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Clădirile se vor retrage la min 3 m de limitele laterale ale parcelei. Anexele gospodărești se pot alipi de limitele laterale.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit clădirile alipite.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este două niveluri supraterane. [parter și etaj] sau [demisol și parter]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

Se interzice utilizarea culoarelor stridente, care duc la degradarea aspectului de monument istoric, loc memorial.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte

normele sanitare și de protecție a mediului.

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

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

La amplasarea construcțiilor noi se va avea în vedere zona de protecție a rețelei de gaz natural.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

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

11. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiri fără socluri. Sau cu socluri joase. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 50% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 170cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 30%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,6.

P Parcare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea de parcare în zona Pasului Nyerges.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZ aprobat conform legii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea suprafeței de parcare și a rețelelor edilitare.

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

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 20 km/h pe DN 11B pe porțiunea de intravilan între monumentul istoric comemorativ și suprafața de parcare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Parcări și utilități aferente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de parcare.

La poziționarea locurilor de parcare se va avea în vedere zona de protecție a drumului național DN 11B.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de parcare.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de parcare.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va amenaja un număr de parcare de minim 50 de locuri.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de parcare.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de parcare.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de parcare.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 20% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

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

11. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejuriri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 0%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0.

ED Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZ aprobat conform legii.

Modificările zonelor de protecție a construcțiilor aferente lucrărilor edilitare sau apariția unor noi se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Se va avea în vedere zona de protecție a drumului național DN 12.

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

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

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

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

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

11. ÎMPREJMUIRI

Conform cerințelor tehnice.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 70%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 1.

EiC Activități economice cu caracter industrial – stație de combustibil

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZ aprobat conform legii.

Modificările zonelor de protecție a construcțiilor aferente lucrărilor edilitare sau apariția unor noi se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Stație de combustibil.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

Se va avea în vedere zona de protecție a drumului național DN 12.

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

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

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R

(semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

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

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

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

11. ÎMPREJMUIRI

Conform cerințelor tehnice.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 25%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 0.5.

ULV Case de vacanță

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Legea 114/1996, Art. 2

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Elaborarea unui PUZ sau PUD este obligatorie numai în cazul în care acesta se cere explicit prin prezentul PUZ, sau de legile și reglementările în vigoare. Decizia în acest sens o are arhitectul șef, a cărei activitate se bazează pe opinia exprimată de către Comisia Tehnică de Urbanism.

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

o *Legea 350/2001 actualizată, Art. 32*

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Reparcelarea va asigura acces direct de pe drumul comunal la fiecare parcelă.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor

spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Case de vacanță, cu aria desfășurată de maxim 100mp.
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban.

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

Funcțiuni agricole, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 12 m.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit clădirile alipite.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

Se interzice utilizarea culoarelor stridente, care duc la degradarea aspectului de peisaj rural.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

11. ÎMPREJMUIRI

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

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 15%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,2.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin. Aria desfășurată maximă 180mp.

Ulst_{AR} Urbanizare instituții și servicii turistice – agrement rural

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni de agrement rural, rezervate prin PUZ Ciomatu Mare Lacul Sfânta Ana pentru extinderea funcțiunilor cu caracter de băi populare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Elaborarea unui PUZ sau PUD este obligatorie numai în cazul în care acesta se cere explicit prin prezentul PUZ, sau de legile și reglementările în vigoare. Decizia în acest sens o are arhitectul șef, a cărei activitate se bazează pe opinia exprimată de către Comisia Tehnică de Urbanism.

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

o Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Se vor include reglementările PUZ-lui pentru zona în cauză în PUG-urile localităților implicate.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Reparcelarea va asigura acces direct de pe drumul comunal la fiecare parcelă

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor

spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Amenajări de băi populare și construcții aferente.
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban.
Case de vacanță, cu aria desfășurată de maxim 100mp.
Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1800mp și front la stradă de minim 12 m.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 2 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se pot alipi de de limitele laterale.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit clădirile alipite.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje preferabil naturale.

Se admit pavaje artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – agrement rural, băi populare. Se recomandă folosirea materialelor naturale locale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

Se interzice utilizarea culoarelor stridente, care duc la degradarea aspectului de peisaj rural.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

11. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiri fără socluri. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o trasparență de min. 50% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 120cm.

În cazul Băii Nadas (Mlaștina Nadas) nu se propune împrejmuire incintei, acesta fiind înconjurat de stuf, de vegetație înaltă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 10%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,1.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin. Aria desfășurată maximă 180mp.

Uist Urbanizare instituții și servicii turistice

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri rezervate prin PUZ Ciomatu Mare Lacul Sfânta Ana pentru extinderea funcțiunilor turistice generale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

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

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

Elaborarea unui PUZ sau PUD este obligatorie numai în cazul în care acesta se cere explicit prin prezentul PUZ, sau de legile și reglementările în vigoare. Decizia în acest sens o are arhitectul șef, a cărei activitate se bazează pe opinia exprimată de către Comisia Tehnică de Urbanism.

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

o Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Reparcelarea va asigura acces direct de pe drumul comunal la fiecare parcelă.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban.
Funcțiuni de loisir public.
Funcțiuni sportive.
Instituții și servicii turistice de tip outdoor.
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă.
Parcări.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Case de vacanță.

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

Alimentație publică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 2000 mp și front la stradă de minim 12 m.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în

urma operațiunii de lărgire a străzilor.

Față de drumul național DN 12 construcțiile se vor retrage cu minim 10 m.

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

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit clădirile alipite.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se recomandă la reparcelări separarea unei suprafețe în vederea amenajării locurilor de parcare. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, P+2+M(R), D+P+1, D+P+1+M(R) (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, 1 – etaj, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

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

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se recomandă folosirea materialelor naturale locale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

Se interzice utilizarea culoarelor stridente, care duc la degradarea aspectului de peisaj rural.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

11. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiri fără socluri sau cu socluri joase. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 30% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 170cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 20%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,6.

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

UlstA Urbanizare instituții și servicii turistice – agrement

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni de agrement, rezervate prin PUZ Ciomatu Mare Lacul Sfânta Ana pentru extinderea funcțiunilor cu caracter de sport, petrecerea timpului liber, turismu de tip outdoor.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

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

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

Elaborarea unui PUZ sau PUD este obligatorie numai în cazul în care acesta se cere explicit prin prezentul PUZ, sau de legile și reglementările în vigoare. Decizia în acest sens o are arhitectul șef, a cărei activitate se bazează pe opinia exprimată de către Comisia Tehnică de Urbanism.

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

o Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Reparcelarea va asigura acces direct de pe drumul comunal la fiecare parcelă.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de loisir public.
Funcțiuni sportive.
Insituții și servicii turistice de tip outdoor.
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă.
Parcări.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban.
Case de vacanță, cu aria desfășurată de maxim 100mp.
Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

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

Pensiuni, tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 3000 mp și front la stradă de minim 18 m.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

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

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit clădirile alipite.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se recomandă la reparcelări separarea unei suprafețe în vederea amenajării locurilor de parcare. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă. Asigurarea parcajelor separate în cazul investițiilor de pârtii de schi este obligatorie.

Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, 1 – etaj, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

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

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

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se recomandă folosirea materialelor naturale locale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

Se interzice utilizarea culorilor stridente, care duc la degradarea aspectului de peisaj rural.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

11. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiri fără socluri sau cu socluri joase. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 30% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 170cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 10%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,5.

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

Uch_A Urbanizare zonă de construcții hidrotehnice vechi

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni de construcții hidrotehnice rezervate prin PUZ Ciomatu Mare Lacul Sfânta Ana pentru extinderea funcțiunilor cu caracter de agrement și turism de tip outdoor.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

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

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

Elaborarea unui PUZ sau PUD este obligatorie numai în cazul în care acesta se cere explicit prin prezentul PUZ, sau de legile și reglementările în vigoare. Decizia în acest sens o are arhitectul șef, a cărei activitate se bazează pe opinia exprimată de către Comisia Tehnică de Urbanism.

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

o Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni sportive.
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă.
Parcări.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni de loisir public.
Funcțiuni de turism cu caracter extraurban.

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

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

Pensiuni, tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 3000 mp și front la stradă de minim 18 m.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit clădirile alipite.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se recomandă la reparcelări separarea unei suprafețe în vederea amenajării locurilor de parcare. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă. Asigurarea parcajelor separate în cazul investițiilor de pârtii de schi este obligatorie.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este un nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, 1 – etaj, R – nivel retras).

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

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

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

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se recomandă folosirea materialelor naturale locale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

Se interzice utilizarea culorilor stridente, care duc la degradarea aspectului de peisaj rural.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

11. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiri fără socluri sau cu socluri joase. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 30% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 170cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 5%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,05.

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

Uist_{RN} Urbanizare instituții și servicii turistice în rezervație naturală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind prin PUZ Ciomatu Mare Lacul Sfânta Ana terenuri în rezervații naturale pentru extinderea funcțiunilor cu caracter turistic.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

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

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

Elaborarea unui PUZ sau PUD este obligatorie numai în cazul în care acesta se cere explicit prin prezentul PUZ, sau de legile și reglementările în vigoare. Decizia în acest sens o are arhitectul șef, a cărei activitate se bazează pe opinia exprimată de către Comisia Tehnică de Urbanism.

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

o Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Uist_{RN} – Tinovul Mohoș

Camping de 1 stea cu toate construcțiile anexe.
Amenajări de spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă.
Parcări.

Uist_{RN} – Lacul Sfânta Ana

Amenajări de spații verzi.
Grupuri sanitare publice.

Uist_{RN} – P – Parcări

Amenajări de parcări sezoniere fără îmbrăcăminte artificială (asfaltic sau betonat).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Uist_{RN} – Tinovul Mohoș

Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, centru cultural, mediatecă, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber.
Alimentație publică.

Uist_{RN} – Lacul Sfânta Ana

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1500 mp.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 2 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

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

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit clădirile alipite.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Uist_{RN} – Tinovul Mohoș

Parcarea se concepe cu o zonă permanentă pentru toamna, iarna, primăvară, și una extinsă pentru vară, pentru aflulul maxim de turiști. Parcarea permanentă va cuprinde cca. 75 de locuri pentru parcare autoturisme. Autocarele se vor parca pe o zonă amenajată special pentru ele dealungul drumului sau combinat cu parcarea de autoturisme. Pentru curtea de serviciu a campingului se admit adițional 5 locuri de parcare.

Uist_{RN} – Parcare

Parcarea sezonieră este o zonă vastă amenajată și acoperită cu iarbă. Ea se va folosi pe timp de vară. Se va amenaja într-un loc unde extinderea ei este la îndemână, prin folosirea fânețelor adiacente. Capacitatea parcării astfel amenajate va fi de cca. 200 autoturisme, cu posibilitate de extindere.

Uist_{RN} – Lacul Sfânta Ana

Se admite 4 locuri de parcare cu autocar și 70 locuri de parcare pentru autoturisme.

Parcările se propun în ideea în care pe termen mediu se va interzice circulația autoturismelor în crater, astfel se eliberează parcarea de jos și dealungul drumului care coboară, iar circulația înspre crater se va permite pietonal și print-un autobuz special, cu pornire din șaua dintre lac și tinov.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este un nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, 1 – etaj, R – nivel retras).

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

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

depăși 7m.

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

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se recomandă folosirea materialelor naturale locale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Se interzic învelitorile de azbociment, tablă zincată lucioasă.

Se interzice utilizarea culorilor stridente, care duc la degradarea aspectului de peisaj rural.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

11. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiri fără socluri sau cu socluri joase. Împrejmuirile se vor realiza cu o transparență de min. 30% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 170cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Uist_{RN} – Tinovul Mohoș

POT maxim admis este 10%.

Uist_{RN} – Lacul Sfânta Ana
POT maxim admis este 5%.

Uist_{RN} – P – Parcări
POT maxim admis este 0%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Uist_{RN} – Tinovul Mohoș
CUT maxim admis este 0,1.

Uist_{RN} – Lacul Sfânta Ana
POT maxim admis este 0,01.

Uist_{RN} – P – Parcări
POT maxim admis este 0.

UistV Instituții și servicii turistice – Zona „Veresváz”

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenurile zonei „Veresviz” rezervate prin PUZ Ciomatu Mare Lacul Sfânta Ana pentru extinderea funcțiilor cu caracter de instituții și servicii turistice

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

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

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

Elaborarea unui PUZ sau PUD este obligatorie numai în cazul în care acesta se cere explicit prin prezentul PUZ, sau de legile și reglementările în vigoare. Decizia în acest sens o are arhitectul șef, a cărei activitate se bazează pe opinia exprimată de către Comisia Tehnică de Urbanism.

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

○ Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Reparcelarea va asigura acces direct de pe drumul propus la fiecare parcelă.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana și a normativelor în vigoare.

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban.
Funcțiuni de loisir public.
Funcțiuni sportive.
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă.
Parcări.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban.
Case de vacanță.
Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.
Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 3000 mp și front la stradă de minim 18 m.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor se vor retrage de la drumul național DN 12 cu cel puțin 70 m conform anexelor desenate.
Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

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

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

Se va evita poziționarea clădirilor noi pe parcelă în așa fel, încât să împiedice vizibilitatea clădirilor existente pe alte parcele.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m.

Se va evita poziționarea clădirilor noi pe parcelă în așa fel, încât să împiedice vizibilitatea clădirilor existente pe parcelă.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se recomandă la reparcelări separarea unei suprafețe în vederea amenajării locurilor de parcare. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă. Asigurarea parcajelor separate în cazul investițiilor de hoteluri este obligatorie.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 5 niveluri supraterane Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4, P+4+M(R), D+P+3, D+P+3+M(R) (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, 1 – etaj, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18m.

Înălțimea în orice punct a clădirii față de nivelul DN 12 să nu depășească 35% din distanța pe orizontală până la DN 12.

Dacă o construcție nouă se va amplasa pe o cotă mai joasă față de o construcție existentă, înălțimea lui nu va depăși înălțimea clădirii existente măsurată de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, chiar și în cazul în care construcția existentă nu are 5 niveluri supraterane.

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

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului.

Se interzic învelitoarele de azbociment, tablă zincată lucioasă.

Se interzice utilizarea culoarelor stridente, care duc la degradarea aspectului de peisaj.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 70% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: curți și construcții (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

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

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

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

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

11. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiri fără socluri sau cu socluri joase. cu o trasparență de min. 30% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 170cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 10%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,5.

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

Uve Urbanizare zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana pentru protejarea cursurilor de apă și pentru culoar ecologic .

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Utilizarea *Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic* este definitivă și nu poate fi modificată.

Astfel, conform legislație în vigoare:

Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

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

Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul A.N. „Apele Române”, sistemul de gospodărire a Apelor Harghita.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUZ constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor construcții decât cele admise prin PUZ și prezentul regulament.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.

Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.
Traversări ale cursurilor de apă.
Spații verzi și plantate de folosință generală.
Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

-

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă, a aleilor pietonale sau a pistelor pentru bicicliști.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

11. ÎMPREJMUIRI

Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de culoar ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

REGLEMENTĂRI ÎN EXTRAVILAN

Se stabilesc următoarele zone funcționale și următoarele reglementări:

TDA – Terenuri cu destinație agricolă

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țigăiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

V_{RN} Urbanizare zonă verde în rezervație naturală (Baia Sószerék, Mlaștina Nádas)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau verzi fără utilizare, propuse prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana pentru amenajare de infrastructură turistică de vizitare în extravilan.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenurile în cauză rămân zone în extravilan prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ Ciomatu Mare- Lacul Sfânta Ana.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUZ constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică pe bază de studii de specialitate.

Amenajarea de alei pietonale eco-didactice în zonă în scopul dezvoltării infrastructurii turistice de vizitare zonelor Baia Sószerék și Mlaștina Nádas.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Baia Sószerék:

Spații verzi amenajate în extravilan.

Funcțiuni agricole.

Mlaștina Nădas:

Spații verzi amenajate în extravilan.

Construcții admise în extravilan prin Legea 50, Art.2, lit. 3 -rețele magistrale, cai de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, Art.3, lit.h: lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare.

Se admit amplasarea clădirilor conform legislației în vigoare aferent construirii în extravilan.

Se propun amenajări de alei pietonale (pentru agrement, eco-didactice, etc.) în scopul dezvoltării infrastructurii turistice de vizitare ale zonelor în cauză.

Accesul carosabil este strict interzis.

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

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

Se propune echiparea zonelor cu rețea electrică.

P_p Pădure parc (Pasul Nyerges, Zona Comloș)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele cuprind terenuri forestiere, aparținând fondului forestier, propuse prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana pentru amenajare de păduri-parc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenurile în cauză rămân zone în extravilan prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ Ciomatu Mare- Lacul Sfânta Ana.

Pădurile-parc se vor constitui la solicitarea proprietarului/ administratorului, în baza unor studii de specialitate, cu avizul Comisiei tehnice de avizare pentru silvicultură.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Realizarea spațiilor verzi amenajate constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUZ constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Amenajări de alei pietonale sau cislite în zonă în scopul dezvoltării infrastructurii turistice de vizitare a zonelor Pasul Nyerges și Zona Comloș.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Spații verzi amenajate în extravilan:

- alei realizate din materiale ecologice, pădurilor-parc cu lățimea de maximum 2 m sau piste pentru biciclete
- bănci
- iluminat
- puncte de informare
- toalete ecologice
- construcții provizorii din lemn cu suprafață construită de maximum 15 mp
- împăduriri cu specii care nu sunt de tipul natural fundamental în locul arborilor extrași

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare.

Se propun amenajări de alei pietonale (pentru agrement, eco-didactice, etc.) în scopul dezvoltării infrastructurii turistice de vizitare ale zonelor în cauză.

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

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

Se propune echiparea zonelor cu rețea electrică.

Ist A-Ex Instituții și servicii turistice de agrement în extravilan

Dealul Kopasz

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele cuprind terenuri agricole, aparținând proprietarilor private, propuse prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana de a menține suprafețele de terenuri în zona Dealului Kopasz pe lângă utilizarea lor agricole pentru practicarea ocazională a zborului cu parapantă..

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenurile în cauză rămân zone în extravilan prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ Ciomatu Mare- Lacul Sfânta Ana.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Drumurile de exploatații agricole, drumurile forestiere.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea drumurilor de exploatații agricole și cele forestiere, care asigura accesul în zonă, pe platou sau la punctul de start a parapantiștilor.

Evitarea construirii în zona marcată pe desene.

Evitarea împrejmuirii a oricărei suprafețe de terenuri.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Terenuri agricole în extravilan.

Construcții admise în extravilan prin Legea 50, Art.2, lit. 3 -rețele magistrale, cai de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, Art.3, lit.h: lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare.

Se propune dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare prin amenajarea de-a lungul căilor de acces, traseelor turistice și pe platoul dealului a mai multor puncte de odihnă (bănci, mese, suprafețe acoperite cu o suprafață maximă de 15 mp)

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

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

Se propune echiparea zonelor cu rețea electrică.

Câmpul Capelei

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona Câmpul Capelei cuprinde terenuri agricole, aparținând proprietarilor private.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenurile în cauză, în afara suprafeței de capelă rămân zone agricole în extravilan prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ Ciomatu Mare- Lacul Sfânta Ana.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Drumurile de exploatații agricole, drumurile forestiere.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea drumurilor de exploatații agricole și cele forestiere, a traseelor turistice, care asigura accesul în zonă.

Amplasarea punctelor de odihnă în zonă (bânci și mese neacoperite, sau acoperite pe o suprafață de 15 mp)

Cercetarea, identificarea izvoarelor în câmp, și amenajarea lor cu îngrădire lor circulară la o distanță de 20 m față de sursa de apă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Terenuri agricole în extravilan.

Construcții admise în extravilan prin Legea 50, Art.2, lit. 3 -rețele magistrale, cai de comunicare, amenajari pentru imbunatatiri funciare, rețele de telecomunicatii ori alte lucrari de infrastructura, Art.3, lit.h: lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare.

Se propune dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare prin amenajarea de-a lungul căilor de acces, traseelor turistice a mai multor puncte de odihnă (bânci și mese neacoperite sau acoperite pe o suprafață maximă de 15 mp)

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

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

Se propune echiparea zonelor cu rețea electrică.

Pârtii de schi - Lăzărești, Băile Tușnad

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Lăzărești:

Terenuri agricole în extravilan propuse pentru utilizarea lor sezonală ca pârtii de schi.

Băile Tușnad:

Terenuri agricole sau forestiere în intravilan și extravilan propuse pentru utilizarea lor sezonală ca pârtii de schi.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenurile în cauză rămân zone agricole sau forestiere în extravilan prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ Ciomatu Mare-Lacul Sfânta Ana.

Suprafețele de terenuri ocupate de echiparea tehnică a pârtiilor vor fi zone de curți și construcții în extravilan.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Lăzărești:

Drumurile de exploatații agricole, drumurile forestiere.

Băile Tușnad:

Drumul național DN 12.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Lăzărești:

Curățarea suprafeței de terenuri agricole în scopul realizării pârtiei de schi.

Modernizarea și extinderea drumurilor de exploatații agricole și cele forestiere, a traseelor turistice, care asigura accesul în zonă.

Dezvoltarea rețelei electrice în zonă.

Modernizarea drumului DJ 113 B din satul Lăzărești spre Rezervațiile Naturale Tinovul Mohoș și Lacul Sfânta Ana.

Băile Tușnad::

Extinderea pârtiei de schi existente cu alte trasee de schi alternative.

Amenajarea unei spații pentru parcări în zonă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Lăzărești:

Terenuri agricole în extravilan.

Băile Tușnad:

Terenuri agricole sau forestiere în intravilan și extravilan.

(Construcții admise în extravilan prin Legea 50, Art.2, lit. 3 -rețele magistrale, cai de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, Art.3, lit.h: lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole)

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

Suprafețele părților de schi se vor trata urbanistic împreună cu suprafețele intravilane adiacente părților.

Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare.

Se propune dezvoltarea infrastructurii turistice de vizitare prin amenajarea de-a lungul căilor de acces, traseelor turistice a mai multor puncte de odihnă (bănci și mese neacoperite sau acoperite pe o suprafață maximă de 15 mp)

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

Se propune echiparea zonelor cu rețea electrică.

Trasee turistice

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Suprafețele căilor destinate circulației pietonale sau cicliste turistice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenurile în cauză rămân drumuri agricole sau forestiere în extravilan.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

-

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea traseelor turistice.

Se propune omologizarea a câtor mai multe trasee turistice din zona Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana la Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Căi de circulații turistice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

Se propune modernizarea traseelor turistice prin lucrări de construcții de drumuri la o ampriză de max.3 m fără îmbrăcăminte artificială (tip macadam) pentru circulabilitate pietonală sau ciclistă montană.

Se propune eliminarea vegetației excedente crescute între timp.

Se propune dotarea traseelor turistice cu cât mai multe semnalizări turistice, cu panouri de informare despre traseele din zonă pentru o mai bună orientare a turiștilor.

Se propune dotarea traseelor turistice cu puncte de odihnă (bânci și mese neacoperite, sau acoperite pe o suprafață de max. 15 mp).

Se propune amenajarea izvoarelor de-a lungul traseelor turistice.

Se propune amplasarea unor refugii montane în zona Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana.

Amenajarea stânelor din punct de vedere turistic

Se propune amenajarea stânelor permanente în scopul vizitării lor sezonale de către turiști. Vizitarea lor ca punct de atracție turistică se va face cu următoarele condiții:

- echiparea stânelor pe timpul vizitării cu wc-uri ecologice mobile
- îngrădirea câinilor de pază pe timpul vizitei de turiști
- dotarea stânelor cu puncte de odihnă (mobilier urban de bănci și/sau mese neacoperite sau acoperite pe o suprafață de max 15 mp.)

Se propune pe locuri marcate de-a lungul traseelor turistice sau drumurilor **puncte comerciale cu funcționare sezonală** ale produselor lactate din stânele zonei.

Puncte de odihnă

Mobilier urban de bănci și/sau mese neacoperite sau acoperite pe o suprafață de max 15 mp.

Amenajarea izvoarelor

1. Îngrădirea izvoarelor în formă circulară la o distanță de minim 10 m măsurată de la sursa de apă, și realizarea unei căi de scurgeri în afara îngrădirii.
2. Acoperirea și/sau dotarea cu obiecte pentru odihnă a izvoarelor.

Anexa nr. 1

Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
Mall, Centru comercial de factură urbană;
Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
Piață agroalimentară, hală agroalimentară;
Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Hotel * - *****, Hotel apartament * - *****, Motel * - **, Vilă ** - *****, Pensiune, Hostel, Youth Hostel;
Supermagazin (supermarket, hipermarket);
Mall, Centru comercial;
Piață de vechituri, obor;
Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
Comerț engros;
Showroom auto, moto, alte produse;
Spații pentru târguri și expoziții;
Autoservice, spălătorie auto;
Stație de combustibili;
Servicii, alimentație publică;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Sediu de birouri;
Sediu de firmă sau companie;
Parc de activități.

Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult;
Mănăstire.

Funcțiuni de cultură

Centru expozițional, expoziție, târg;
Muzeu;
Bibliotecă, mediatecă;
Club, discotecă;
Sală de reuniune;
Cazinou;
Casă de cultură;
Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;
Cinematograf, multiplex;
Teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;
Sală polivalentă;
Circ.

Funcțiuni de sănătate

Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie);
Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);
Creșă sau creșă specială;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrâni;
Centru de asistență socială.

Funcțiuni sportive

Ștrand în aer liber;
Stadion;
Terenuri de sport în aer liber;
Piste pentru motocicliști
Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
Patinoar artificial;
Poligon pentru tir;
Popicărie;
Teren de golf, teren de minigolf;
Pârtie de schi;
Bază hipică;
Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
Bazin acoperit, baie publică;
Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
Servicii de întreținere corporală;
Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

Funcțiuni de loisir public

Loc de joacă acoperit pentru copii;
Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;
Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mică decât 200 mp;
Grupuri sanitare publice.

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

Grădină zoologică;
Grădină botanică;
Parc tematic, parc de distracții;
Loc de joacă acoperit sau în aer liber;
Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Hotel * - *****;
Hotel apartament * - *****;
Motel * - **;
Vilă ** - *****;
Pensiune turistică categoria urban * - *****;
Hostel, Youth Hostel.
Alimentație publică.
Centru Wellness

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Bungalouri * - **;
Cabană categoria * - **;
Camping * - *****;
Sat de vacanță ** - **;
Pensiune agro-turistică * - **;
Tabără de vacanță pentru elevi.
Alimentație publică.

Funcțiuni industriale

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
Depozit, centru de distribuție;
Comercializare materiale de construcții;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Parc de activități;
Infrastructură și spații destinate IMMuriilor;
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
Colectare și depozitare fier vechi;
Colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeurii și materiale reciclabile;
Autoservice, spălătorie auto;
Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
Stații de combustibili cu servicii aferente.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Aeroport;

Gară de persoane;
Autogară;
Stație intermodală;
Stație a trenului urban;
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;
Parcaje publice de tip park&ride;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.

Funcțiuni de gospodărire comunală

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;
Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
Crematoriu uman;
Rampă de deșeuri;
Centru de selectare deșeuri;
Pepinieră;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
Adăpost pentru animale de casă;
Instalații de incinerare pentru deșeuri.
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
Sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

Unități cu destinație specială

Unități militare;
Unități de protecție civilă;
Unități de poliție;
Unități de pompieri;
Unități ale serviciilor de informații;

Funcțiuni agricole

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
Pepiniere pomicole;
Plantații de hamei și duzi;
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
Amenajări piscicole;
Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;
Stație de cercetare agricolă;
Depozitarea produselor agricole;
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
Drumuri de exploatare agricolă;

Anexe destinate personalului, altele decât locuințe.

Locuințe

Locuințe individuale (unifamiliale);
Locuințe colective (multifamiliale);
Garaje și parcaje aferente locuințelor.

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

Comerț alimentar;
Comerț nealimentar;
Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

Filială a administrației locale (primărie de cartier);
Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;
Sediu al asociațiilor de proprietari sau sediu ONG;
Școală primară și/sau gimnazială;
Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;
Dispensar, centru de medicină de familie;
Bibliotecă, mediatecă, centru cultural;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;
Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;
Centru de asistență socială;
Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;
Judecătorie;
Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă;
Piață agro-alimentară.

Anexa nr. 2

Necesarul de parcaje

Locuințe

Case de vacanță – 2 locuri de parcare în interiorul parcelelor
Locuințe de serviciu – 2 locuri de parcare

Funcțiuni de loisir public

Parcuri tematice, parcuri de distracții, băi populare: se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp

Funcțiuni sportive

Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Celelalte funcțiuni: se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.
La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Hostel, youth hostel: se va asigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

Motel: se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanță, pensiune agro-turistică: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.
La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

Anexa nr. 3

Amenajarea unui teleferic din Băile Tușnad spre Lacul Sfânta Ana:

Scopul ar fi creșterea numărului de vizitatori, care accesează rezervațiile fără a utiliza autoturisme și totodată crearea cadrului controlat a vizitării. O eventuală telegondolă deschide posibilitatea amenajărilor de pârtii de schi și/sau bobului de patru sezoane.

Prin PUZ Ciomatu Mare Lacul Sfânta Ana se propune 4 variante de telegondolă:

Varianta 1: lungime – 2027 m
diferență de nivel – 510 m
capacitate de transport – 600 persoane / h

Varianta 2: lungime – 2288 m
diferență de nivel – 575 m
capacitate de transport – 600 persoane / h

Varianta 3: lungime – 2230 m
diferență de nivel – 550 m
capacitate de transport – 600 persoane / h

Varianta 4: lungime – 2232 m
diferență de nivel – 450 m
capacitate de transport – 600 persoane / h

Prin PUZ Ciomatu Mare Lacul Sfânta Ana se propune amenajarea unui traseu de bob cu următoarele caracteristici:

lungime – aprox, 3240 m
încălinare medie traseu - 16%
diferență de nivel – 510 m
număr vehicule (boburi)– 86 buc.

Cu telegondolă Varianta 5:

lungime – 2212 m
diferență de nivel – 590 m
capacitate de transport – 600 persoane / h

Anexa nr. 4

Rețele edilitare

Comuna COZMENI

1. **Dealul „Kopasz” - zonă pentru zbor cu parapanta**

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: nu este cazul

Canalizare: nu este cazul

Electricitate: din linia de rețea cea mai apropiată a comunei

Gaz: nu este cazul

2. **Baia „Sószék” - baie tradițională, agrement rural, turism**

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a comunei

Canalizare: racord la rețea de canalizare a comunei

Electricitate: existent

Gaz: nu este cazul

3. Zona „Nyerges Alja” - case de vacanță, pistă motocross

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a comunei

Canalizare: racord la rețea de canalizare a comunei

Electricitate: existent

Gaz: nu este cazul

4. Pasul Nyerges – zona monumentului comemorativ a eroilor revoluției din 1848-1849

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a comunei sau captare de apă locală

Canalizare: racord la rețea de canalizare a comunei sau în sistem privat cu bazin vidanabil

Electricitate: existent

Gaz: nu este cazul

5. Baia „Nyír” - Baie tradițională, agrement rural, case de vacanță

Situație existentă:

Apă: da

Canalizare: da

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a satului Lăzărești

Canalizare: racord la rețea de canalizare a satului Lăzărești

Electricitate: existent

Gaz: nu este cazul

6. Câmpul Capelei

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: nu

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: nu este cazul

Canalizare: nu este cazul

Electricitate: racord la linia de rețea cea mai apropiată a comunei

Gaz: nu este cazul

7. Pârtie de schi – Lăzărești

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: nu

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a comunei sau captare de apă locală

Canalizare: racord la rețea de canalizare a satului Lăzărești

Electricitate: racord la linia de rețea cea mai apropiată a comunei

Gaz: nu este cazul

8. Lacul Sf. Ana – Tinovul Mohos

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă:

1. racord la rețea de apă a localității Lăzărești realizat împreună cu drumul județean DJ113B cu o lungime de 13 km cu diferență de nivel de + 275 m
2. racord la rețeaua de apă a localității Băile Tușnad cu o lungime de 3.8 km cu diferență de nivel de +540m -120m
3. racord la rețeaua de apă a localității Bixad cu o lungime de 3.7 km cu diferență de nivel de +100m -40m
4. captare de apă locală între zona de belvedere și Tinovul Mohos

Canalizare:

1. racord la rețea de canalizare a localității Lăzărești realizat împreună cu drumul județean DJ113B cu o lungime de 13 km cu diferență de nivel de 275 m
2. racord la rețeaua de canalizare a localității Băile Tușnad cu o lungime de cca. 3.8 km cu diferență de nivel de +120m, -540m
3. racord la rețeaua de canalizare a localității Bixad cu o lungime de 3.7 km cu diferență de nivel de +100m -40m

Electricitate:

1. realizarea liniei electrice împreună cu drumul județean DJ113B dinspre Lăzărești cu o lungime de 13 km
2. realizarea liniei electrice dinspre Băile Tușnad împreună cu sistemul de telegondolă, cca 3.8 km
3. dezvoltarea rețelei între Bixad și Zona Balvanyos de-alungul drumului DJ113A

spre Lacul Sf. Ana -Tinovul Mohoș, cca. 9 km

Gaz: nu este cazul

Comuna TUȘNAD

1. Baia „Nádas” (Mlaștina Nádas) – baie tradițională

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: nu

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a comunei sau captare de apă locală

Canalizare: racord la rețea de canalizare a comunei sau în sistem propriu cu bazin vidanjabil

Electricitate: racord la linia de rețea cea mai apropiată a comunei

Gaz: nu este cazul

2. Baia din Vrabia

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a comunei

Canalizare: racord la rețea de canalizare sau cu WC ecologic

Electricitate: racord la linia de rețea cea mai apropiată a comunei

Gaz: nu este cazul

3. Zona Vargyas

Situație existentă:

Apă: da

Canalizare: da

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a localității Băile Tușnad

Canalizare: racord la rețea de canalizare a localității Băile Tușnad

Electricitate: racord la linia de rețea cea mai apropiată

Gaz: racord la rețeaua existentă a localității Băile Tușnad

4. Zona Carpitus – Com.Tușnad

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a localității Bixad sau Băile Tușnad sau captare de apă locală

Canalizare: racord la rețea de canalizare a localității Bixad sau Băile Tușnad, sau în sistem propriu în bazin vidanjabil

Electricitate: racord la linia de rețea cea mai apropiată a comunei

Gaz: nu este cazul

3. Zona Comloș

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a localității Băile Tușnad

Canalizare: racord la rețea de canalizare a localității Băile Tușnad

Electricitate: racord la linia de rețea cea mai apropiată

Gaz: racord la rețeaua existentă a localității Băile Tușnad

BĂILE TUȘNAD

1. Zona pârtiei de schi existente

Situație existentă:

Apă: da

Canalizare: da

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a localității Băile Tușnad

Canalizare: racord la rețea de canalizare a localității Băile Tușnad

Electricitate: racord la linia de rețea cea mai apropiată

Gaz: racord la rețeaua existentă a localității Băile Tușnad

2. Zona Carpitus – Băile Tușnad

Situație existentă:

Apă: nu

Canalizare: nu

Electricitate: da

Gaz: nu

Situație propusă:

Apă: racord la rețea de apă a localității Bixad sau Băile Tușnad sau captare de apă locală

Canalizare: racord la rețea de canalizare a localității Bixad sau Băile Tușnad, sau în sistem propriu în bazin vidanjabil

Electricitate: racord la linia de rețea cea mai apropiată a comunei

Gaz: nu este cazul