

PLAN URBANISTIC ZONAL - CIOMATU MARE - LACUL SFÂNTA ANA

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – Faza III. de proiectare, iun. 2024

Proiect nr. 422 / 2015

III. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

III.1 Subunități funcționale

- Baia Nyír:
 - **V_{AP-i}** – Zonă verde a ariilor protejate în intravilan
 - **Ist_{AT}** – Instituții și servicii turistice – turism rural
 - **Dr** – Drum public
- Baia Sószerk:
 - **V_{AP-i}** – Zonă verde a ariilor protejate în intravilan
 - **Ist_{AT}** – Instituții și servicii turistice – turism rural
 - **Dr** – Drum public
 - **V_{AP-e}** – Zonă verde a ariilor protejate în extravilan
- Câmpul Capelei :
 - **Ist_{M-CC}** - Instituții și servicii turistice în preajma locurilor memoriale – Câmpul Capelei
- Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș – Trup 1 – zonă de acces:
 - **Ist_{RN-TRUP1}** – Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana-Tinovul Mohoș – Trup 1 zonă de acces
 - **Dr** – Drum public
 - **ED** – Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
- Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș – Trup 2 – Lacul Sfânta Ana
 - **Ist_{RN-TRUP2 - IN}** – Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana-Tinovul Mohoș – Trup 2 Lacul Sf. Ana reglementate în intravilan
 - **Dr** – Drum public
 - **Pd_{P-RN}** – Pădure parc în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana-Tinovul Mohoș
 - **V_{RN-TRUP2 - EX}** – Zonă verde în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana-Tinovul Mohoș – Trup 2 Lacul Sf. Ana reglementată în extravilan
- Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș – Trup 3 – Capela Sfânta Ana
 - **Ist_{M-TRUP3}** - Instituții și servicii turistice în preajma locurilor memoriale – Capela Sfânta Ana
- Pasul Nyerges :
 - **Ist_{M-PNY}** - Instituții și servicii turistice în preajma locurilor memoriale – Pasul Nyerges
 - **iv_M** – Infrastructură de vizitare în preajma locurilor memoriale
 - **Pd_{P-PNY}** – Pădure parc pe Pasul Nyerges

COMUNA TUȘNAD:

- Baia Vrabia:
 - **Ist_{AT}** – Instituții și servicii turistice – Turism rural
- Zona Heleșteie – ape stătătoare în extravilan
 - **V_{AP-i}** – Zonă verde a ariilor protejate în intravilan
 - **Ist_{AT}** – Instituții și servicii turistice – Turism rural

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- **V_{AP-i}** – Zonă verde a ariilor protejate în intravilan
- **V_{AP-e}** – Zonă verde a ariilor protejate în extravilan.
- **Ist_{AT}** – Instituții și servicii turistice – turism rural
- **Dr** – Drum public - *se reglementează zona, se stabilește poziția ei prin PUZ.*
- **Ist_{M-CC}** - Instituții și servicii turistice în preajma locurilor memoriale – Câmpul Capelei
- **Ist_{M-PNY}** - Instituții și servicii turistice în preajma locurilor memoriale – Pasul Nyerges
- **Ist_{RN-TRUP1}** – Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana-Tinovul Mohoș – Trup 1 zonă de acces.
- **Ist_{RN-TRUP2 - IN}** – Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana-Tinovul Mohoș – Trup 2 Lacul Sf. Ana reglementate în intravilan
- **V_{RN-TRUP2 - EX}** – Zonă verde în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana-Tinovul Mohoș – Trup 2 Lacul Sf. Ana reglementată în extravilan
- **Ist_{M-TRUP 3}** - Instituții și servicii turistice în preajma locurilor memoriale – Capela Sfânta Ana
- **Pd_P** – Pădure parc
- **ED** – Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
- **iv_M** – Infrastructură de vizitare în preajma locurilor memoriale

V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

Vap-i Zonă verde a ariilor protejate în intravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele verzi cu arii protejate, sau propuse spre protecție locală sunt constituite pe baza studiilor de specialitate și a legislației în vigoare..

În Planul Urbanistic Zonal Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana sunt asemenea unități teritoriale de referință la Cozmeni Baia Nyír și Baia Sószerk, cât și la Tușnad la Zona Heleșteie.

PUZ-ul propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții, păstrarea valorilor naturale existente și punerea lor în valoare prin accesul limitat al turiștilor. Principalele culoare de acces sunt potecile amenajate, sau naturale, controlate, cît și locuri de observare și odihnă amenajate. Aceste suprafețe fac parte din lista spațiilor verzi.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților turistice, planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

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

Zonele reglementate prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sf. Ana Munții sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează zone turistice situate pe două teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național și local. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Județului Harghita.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUZ
Legea 24/2007, Art. 9,12

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

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

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Păstrarea, respectiv includerea zonelor verzi ale ariilor protejate în domeniul public.

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

Elaborarea și actualizarea Registrului 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

Spații verzi și plantate de folosință generală.

În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată.

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă, pavilioane, băi tradiționale de dimensiuni reduse etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Infrastructură edilitară subterană, dacă nu degradează vegetație protejată.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea mobilier urban, locuri de joacă, pavilioane, băi tradiționale de dimensiuni reduse la o distanță mai mică de 5,0m față de limita zonei. Excepție fac indicatoarele, panourile de informare, traseele pietonale și de bicicliști.

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

Este interzisă amplasarea mobilier urban, locuri de joacă, pavilioane, băi tradiționale de dimensiuni reduse la o distanță mai mică de 5,0m față de limita zonei. Excepție fac indicatoarele, panourile de informare, traseele pietonale și de bicicliști.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Interzis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Parter.

H streășină: 3,5m.

H maxim: 5,5m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Materiale de construcții majoritar naturale. Finisaje cu materiale de construcții majoritar naturale. Fără pastișe, fără imitații de stiluri istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Adecvat construcțiilor permise.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor păstra 90% spații libere neamenajate și/sau plantate. Sunt permise suprafețe amenajate într-o proporție de 10%. Este interzisă introducerea unor specii de pești alohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Sunt permise împrejmuiri preponderent din lemn, cu înălțime maximă de 150cm, peste 50% transparente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

5%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

0,05

Vap-e Zonă verde a ariilor protejate în extravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele verzi cu arii protejate, sau propuse spre protecție locală sunt constituite pe baza studiilor de specialitate și a legislației în vigoare..

În Planul Urbanistic Zonal Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana se află o singură unitate teritorială de acest fel: la Cozmeni Baia Sószték.

PUZ-ul propune protecție acestor suprafețe, în starea inițială, neatinsă, în extravilan.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zonele reglementate prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sf. Ana Munții sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează zone turistice situate pe două teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național și local.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUZ
Legea 24/2007, Art. 9,12

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

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

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea inițială, corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;

Legea 24/2007, Art. 9

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Păstrarea, respectiv includerea zonelor verzi ale ariilor protejate în domeniul public.

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

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Vegetație naturală, specifică, autohtonă. Luciuri sau cursuri de apă.

Indicatoare, panouri de informare pe o lățime de max. 1,0m față limita terenului.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Construcții, amenajări de orice fel.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

Indicatoare, panouri de informare pe o lățime de max. 1,0m față limita terenului.

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

Nu este cazul.

Indicatoare, panouri de informare pe o lățime de max. 1,0m față limita terenului.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Permis numai cu scop de întreținere, cercetare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Interzis.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Nu este permis.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

100%, cu posibilitate de amplasare panouri de informare și indicatoare.

14. ÎMPREJMUIRI

Sunt permise împrejmuiri preponderent din lemn, cu înălțime maximă de 150cm, peste 50% transparente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

0%, cu posibilitate de amplasare panouri de informare și indicatoare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IstAT Instituții și servicii turistice – turism rural, agroturism

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră servicii de turism rural: locuințe sau cazare turistică ocupată temporar, destinate odihnei și recreerii, servicii de deservire turiști tip băi tradiționale, locuri de odihnă, alimentație etc. În cazul Heleșteielor din Tușnad sunt permise lacuri, iazuri pentru creșterea și reproducerea peștilor, inclusiv agrement prin pescuit.

Legea 114/1996, Art. 2

În Planul Urbansitic Zonal Ciomatu Mare – Lacul Sfânta Ana se află următoarele unitate teritorială de acest fel: la Cozmeni Baia Sószerék éi Baia Nyír, la Tușnad Baia Vrabia și Heleșteie.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării în paralel a terenurilor. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu: acces existent sau asigurarea drumurilor publice, locale prevăzute prin PUZ; asigurarea echipării edilitare, conform reglementării specifice din UTR în parte; asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ, după caz.

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, doar în cazul existenței rețelei electrice.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, crearea subparcelor cu categorii de folosință diferite, 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 și subparcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților turistice, planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

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

Zonele reglementate prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sf. Ana sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează zone turistice situate pe două teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național și local. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Județului Harghita.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m2; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor

istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrului natural – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor realiza subparcele, iar la solicitarea autorității locale dezmembra parcele separate cu 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 dacă lărgirea lor nu este posibil 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.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în subparcele, după caz în parcele destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

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

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pensiuni, locuri de cazare, servicii turistice diverse, tratament balnear, alimentație publică, cu aria desfășurată de max. 400mp / clădire. Anexe gospodărești,
Funcțiuni de loisir public, terenuri de sport.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol.

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.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 500 mp și front la stradă de minim 18 m (excepție heleșteu).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament de regulă cu cel puțin 5 m. Pentru detalii, excepții vezi planșele de reglementări.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime 3,0m, sau în caz particular 5,0m. Pentru detalii vezi planșele de reglementări.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit clădirile lipite prin corp de legătură regim de înălțime P.

Reglementarea nu se aplică turnurilor belvedere și turnurilor clopotniță.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. Parcajele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă, sau spațiul cedat pentru drum și parcări comune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două nivele supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M (R), D+P+M(R) (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, 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 în medie 6,0 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amanajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

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

Se recomandă ca model de inspirație a studiul "Imaginea satului Harghitean", cordonat de Consiliul Județean Harghita.

Se interzic clădirile cu acoperș terasă într-o proporție mai mare de 30%.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Inscripțiile de pe fațade, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic, sau altele similare. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Nu se acceptă culori primare, stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare gri, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate gri și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

Tâmplăriile vor fii de preferință din lemn masiv, băițuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și gri, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC sau aluminiu cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori gri, gri-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare gri, gri-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei deformate industrial, cu formă parabolică

Acoperișuri

Clădirile care depășesc Ac 80m², vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Acoperișul șarpantă poate fi înlocuit de acoperișuri tip terasă înierbate.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fii compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al al Județului Harghita.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racord la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hirogeologice este necesară avizul ANRM.

Baia Sószték - Cozmeni:

Alimentare cu apă:

În perspectiva reabilitării și dezvoltării infrastructurii turistice de vizitare alimentarea cu apă potabilă în zona studiată se poate realiza prin două variante:

Puț forat sau transport apă cu autoedilitare, stocare apă în rezervor cu capacitate de 10 m³

Extindere rețea și racord la rețeaua publică de apă a Comunei Cozmeni - lungime 1400 m.

Conducta de alimentare cu apă pentru această infrastructură se realiza din PEHD cu Dext32mm și Pn10bar, subteran la adâncimea medie de H=1,3m. Necesarul de apă în perioada de activitate maximă vara va fi de cca. 3,64m³/zi. Puțul forat se va studia și detalia în faza de proiect tehnic.

În cazul extinderii rețelei de apă a comunei Cozmeni spre zona Sószték, se va realiza racordarea la aceasta. Lungimea necesară pentru extindere rețea și racordare va fi de cca. 1400m.

Canalizare menajeră:

În vederea soluționării problemei apelor uzate menajere, în această fază de proiectare se iau în considerare două variante:

Apele menajere provenite de la grupurile sanitare aferente obiectivelor turistice de vizitare se vor colecta într-un bazin vidanjabil subteran, ermetic, de unde, periodic, se vor transporta la cea mai apropiată stație de epurare autorizată pentru preluarea apelor menajere. Bazinul vidanjabil se montează subteran, într-o zonă pietonală (verde) și va avea un volum util de V=40mc. Canalele colectoare se execută din PVCKG160mm și vor avea o pantă medie de 0,008 spre bazinul vidanjabil. În funcție de lungimea acestora, în aliniament, schimbări de direcție sau ramificații se prevăd cămine de vizitare.

Se va construi o stație de pompare din beton armat care va pompa apele uzate colectate la cea mai apropiată rețea de canalizare. În acest caz se va construi o rețea de canalizare sub presiune pe o lungime de aproximativ 1400 m până la cel mai apropiat punct al rețelei de canalizare din localitatea Cozmeni.

Energie electrică:

Zona studiată este alimentată cu energie electrică prin intermediul unui post de transformare aerian 20/0,4kV de 25kVA, montat pe stâlp de beton, racordat la linia electrică aeriană LEA20kV Sansimion - Derivația 20kV Cașin. De la postul de transformare printr-o coloană electrică subterană de JT (0,4kV) este alimentat clădirea aflată la Baia Sószték din Cozmeni.

În cazul dezvoltării activităților, și a creșterii puterii electrice, există posibilitate de dezvoltare, prin intermediul schimbării postului de transformare cu una de o capacitate corespunzătoare cererii.

În cazul dezvoltării rețelei și al infrastructurii rutiere, se propune montarea cablurilor de alimentare și distribuție în subteran.

Baia Nyír – Cozmeni, Lăzărești:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă a infrastructurii turistice de vizitare se va realiza prin racord la rețeaua publică de apă a Comunei Cozmeni, Lăzărești. Branșamentul se va executa din PEHD cu Dext32mm și Pn10bar și se va conecta la conducta stradală de apă. Contorizarea consumului de apă potabilă se va realiza înaintea tuturor punctelor de consum, prin intermediul unui apometru cu D=20mm (3/4”), montat în căminul de apometru. Căminul de apometru se va amplasa în incinta proprietății, la cca. 1m de la limita de proprietate și se confecționează din tuburi din beton sau materiale plastice cu diametrul interior Dint.=1,00m, adâncimea Hint.=1,50m și se acoperă cu capac vizitabil (rabatabil) având clasa de sarcină corespunzător locului de montaj. Necesarul de apă în sezonul de vară (maxim) este de 22,56m³/zi.

Canalizare menajeră:

Canalizarea menajeră se va realiza prin racordare la rețeaua publică de canalizare a Comunei Cozmeni, Lăzărești printr-un canal din PVC-KG160mm cu o pantă medie de scurgere de i=0,008 spre căminul stadal de vizitare. În punctul de racord se va amenaja un cămin menajer de vizitare.

Energie electrică:

Există alimentare electrică de JT (0,4kV) din rețeaua operatorului de distribuție, rețeaua fiind aeriană, montată pe stâlpi din beton, fiind amplasat la marginea străzilor comunale. În cazul unei creșteri ai puterii cerute, există posibilitate de amplificare, fie prin intermediul unui circuit nou din postrul de transformare cel mai apropiat (PT2 Lăzărești - 100kVA), fie prin intermediul unui racord 20kV și post de transformare 20/0,4kV din derivația PT2 Lăzărești. Dezvoltările rețelei electrice se vor realiza prin cabluri subterane

Baia Vrabia – Tușnad:

Alimentare cu apă:

În perspectiva reabilitării și dezvoltării infrastructurii turistice de vizitare alimentarea cu apă potabilă în zona studiată se poate realiza prin două variante:

Racord la rețeaua publică de apă a Comunei Tușnad, localitatea Vrabia - lungime 400m,

Transport de la distanță, rezervor 3,0m³.

În cazul extinderii rețelei stradale, aceasta se va realiza printr-o conductă din PEHD cu Dext 110mm și Pn10bar. În punctul de racord la conducta stradală de apă se va amenaja un cămin de vizitare în care se va intercala un robinet de închidere tip fluture cu D=4" (100mm) pe extindere. În conformitate cu prevederile art. 9.2.7.3, litera b.) din Normativ NP133-2022, extinderea propusă va asigura atât debitul pentru alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate, cât și debitul pentru stingerea incendiilor cu hidranți exteriori. În această accepțiune, în punctul de conectare al extinderii la rețeaua existentă se amplasează un hidrant exterior, iar pe rețeaua care se extinde se prevede un hidrant exterior în capătul rețelei. Branșamentul de alimentare cu apă pentru infrastructura turistică de vizitare din zona studiată se va executa din PEHD cu Dext32mm și Pn10bar și se va conecta la extinderea proiectată. Contorizarea consumului de apă potabilă se va realiza înaintea tuturor punctelor de consum, prin intermediul unui apometru cu D=20mm (3/4"), montat în căminul de apometru. Căminul de apometru se va amplasa în incinta proprietății, la cca. 1m de la limita de proprietate și se confecționează din tuburi din beton sau materiale plastice cu diametrul interior Dint.=1,00m, adâncimea Hint.=1,50m și se acoperă cu capac vizitabil (rabatabil) având clasa de sarcină corespunzător locului de montaj.

Necesarul de apă potabilă în perioada de sezon vară este de 1,54m³/zi.

Canalizare menajeră:

În vederea soluționării problemei apelor uzate menajere, în această fază de proiectare se iau în considerare două variante:

- A. Apele menajere provenite de la grupurile sanitare aferente obiectivului turistic baie se vor colecta într-un bazin vidanjabil subteran, ermetic, de unde, periodic, se vor transporta la stația de epurare a localității. Bazinul vidanjabil se montează subteran, într-o zonă pietonală (verde) și va avea un volum util de V=15mc. Canalele colectoare se execută din PVCKG160mm și vor avea o pantă medie de 0,008 spre bazinul vidanjabil. În funcție de lungimea acestora, în aliniament, schimbări de direcție sau ramificații se prevăd cămine de vizitare. Apele uzate se vor transporta periodic la cea mai apropiată stație de epurare autorizată pentru preluarea apelor menajere.
- B. Se va construi o stație de pompare din beton armat care va pompa apele uzate colectate la cea mai apropiată rețea de canalizare. În acest caz se va construi o rețea de canalizare sub presiune pe o lungime de aproximativ 400m până la localitatea Vrabia.

Energie electrică:

Zona este alimentată cu energie electrică prin intermediul unui LEA 0,4kV, aflat la marginea drumului comunal de acces spre zona studiată. Circuitul este alimentat din PT1 Vrabia (100kVA). Racordurile se vor realiza subteran.

Zona Heleșteie – Tușnad:

Alimentare cu apă:

În perspectiva dezvoltării infrastructurii turistice de vizitare, pentru a facilita alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate, rețeaua stradală de apă a localității se va extinde de-a lungul drumului de legătură cu cca. 600 m, prin intermediul unei conducte din PEHD cu Dext 110mm și Pn10bar. În punctul de racord la conducta stradală de apă se va amenaja un cămin de vizitare în care se va intercala un robinet de închidere tip fluture cu D=4" (100mm) pe extindere. La capătul extinderii se va prevedea un dop pt. eventuale extinderi ulterioare a conductei de apă. În conformitate cu prevederile art. 9.2.7.3, litera b.) din Normativ NP133-2022, extinderea propusă va asigura atât debitul pentru alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate, cât și debitul pentru stingerea incendiilor cu hidranți exteriori. În punctul de conectare al extinderii la rețeaua existentă se amplasează un hidrant exterior, iar pe rețeaua care se extinde, se prevede, un hidrant exterior în capătul rețelei. Branșamentul de alimentare cu apă pentru infrastructura turistică de vizitare din zona studiată se va executa din PEHD cu Dext32mm și Pn10bar și se va conecta la extinderea proiectată. Contorizarea

consumului de apă potabilă se va realiza înaintea tuturor punctelor de consum, prin intermediul unui apometru cu D=20mm (3/4"), montat în căminul de apometru. Necesarul de apă potabilă în perioada de sezon, primăvara-vara-toamna este de 0,64m³/zi.

Canalizare menajeră:

În vederea soluționării problemei apelor uzate menajere, în această fază de proiectare se iau în considerare două variante:

- A. Apele menajere provenite de la grupurile sanitare aferente obiectivelor turistice de vizitare se vor colecta într-un bazin vidanjabil subteran, ermetic, de unde, periodic, se vor transporta la stația de epurare a localității. Bazinul vidanjabil se montează subteran, într-o zonă pietonală (verde) și va avea un volum util de V=15mc. Canalele colectoare se execută din PVCKG160mm și vor avea o pantă medie de 0,008 spre bazinul vidanjabil. În funcție de lungimea acestora, în aliniament, schimbări de direcție sau ramificații se prevăd cămine de vizitare. Apele uzate se vor transporta periodic la cea mai apropiată stație de epurare autorizată pentru preluarea apelor menajere.
- B. Se va construi o stație de pompare din beton armat care va pompa apele uzate colectate la cea mai apropiată rețea de canalizare. În acest caz se va construi o rețea de canalizare sub presiune pe o lungime de aproximativ 350m până la rețeaua existentă în localitatea Tușnad.

Energie electrică:

Zona se află în imediata vecinătate a fostei cooperative agricole, care a păstrat până în prezent funcțiunea de diferite servicii agricole și altele. În incinta ei există transformator, alimentat de la rețeaua 20kV paralelă cu DN12. Zona heleşteu, cu consum redus de energie electrică, se va racorda la acest transformator. Accesul la heleşteu se face din trei direcții: la vest de pe drumul local 136, subtraversând linia 20kV, la sud-est de la DN12, unde la drumul național se traversează liniile 20kV, cât și prin curtea incintei agricole învecinate. În cazul în care se impun restricții de acces din cauza rețelei aeriene de 20kV se vor păstra numai acele accese care sunt lipsite de restricții. Zona de siguranță și protecție a rețelelor 20kV nu se suprapune cu terenul heleşteu.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, SPECII DE ANIMALE

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 curte amenajate cu acces pietonale, auto, etc.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

Este interzisă introducerea unor specii de pești alohtone.

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.

În zona heleșteielor vor fi crescute doar specii de pești autohtoni, pe baza unui plan de management piscicol autorizat de către administratorul ariei naturale protejate (ANANP Harghita) și autoritatea responsabilă pentru protecția mediului. "Se va păstra vegetația înaltă existentă. Nu este permisă plantarea de soiuri străine de arbuști sau arbori. Nu este permisă introducerea unor specii de pești alohtone".

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 25% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

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

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

Fac excepție gardurile justificate din punct de vedere tehnologic.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis: 20%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0,35

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

Dr Drum public

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Sunt zone destinate pentru circulație de diferite tipuri, cu zone aferente învecinate.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenurile pentru drumuri, circulații și alte dotări adiacente se vor asigura prin subparcele cu tipul de folosință drum, sau parcele cu destinația drum.

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

Zonele reglementate prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sf. Ana Munții sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează zone turistice situate pe două teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național și local. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Județului Harghita.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m2; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiuri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării drumurilor vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor realiza subparcele, iar la solicitarea autorității locale dezmembra parcele separate cu 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 dacă lărgirea lor nu este posibil 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.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în subparcele, după caz în parcele destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

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

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Drum de diferite categorii, trotuar, alei, piste bicicliști, spații plantate, parcuri, lucrări și instalații edilitare aferente drumului.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Mobilier urban, indicatoare, panouri de prezentare, panouri publicitare de dimensiuni mici.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Secțiunea drumului va urma secțiunea caracteristică din PUZ. Pentru detalii vezi secțiunile diverse din planșele de reglementări.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se pot amenaja parcaje aferente drumurilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

P.
H max. 5,0m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 10% din suprafața totală.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis: 5%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0,05.

Ist_{M-CC} Instituții și servicii turistice în preajma locurilor memoriale – Câmpul Capelei

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră servicii de turism în preajma locurilor memoriale: capelă și amenajări aferente, situat la distanță mare de localitate, de alte zone intravilane.

Unitate teritorială Ist_{M-CC} se află la sud de satul Lăzărești (comuna Cozmeni) într-o zonă lipsită de urbanizare, cu terenuri agricole, fânețe și păduri în jur. Terenul cu capela existentă se va introduce în intravilan.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. O soluție primară, acceptată este amplasarea unor toalete ecologice.

Este o zonă cu potențial arheologic.

Orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Harghita).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor realiza subparcele, iar la solicitarea autorității locale se vor dezmembra parcele separate cu 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 dacă lărgirea lor nu este posibil 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.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în subparcele, după caz în parcele destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

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

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Reabilitarea capelei și amenajări cu mobilier urban într-un concept de arhitectură peisageră, și subordonat imaginii arhitecturale a capelei

Dotări de bază pentru enoriașii vizitatori. Locuri de odihnă, indicatoare, panouri de prezentare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții provizorii toalete ecologice, mobile, integrate în vegetație, utilizate cu ocazia unor serbări religioase. Extinderea capelei cu soluții arhitecturale și funcționale bine întemeiate.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela existentă are o formă neregulată. Nu se impun restricții în acest sens.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre capelă și orice altă construcție provizorie va fi de min. 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi de 2 autoturisme, amenajată în zona nordică a terenului. Parcajele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă, sau spațiul cedat pentru drum și parcuri comune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel supraterani: P (P – parter).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa 6,0 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

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

Se interzic clădirile cu acoperș terasă într-o proporție mai mare de 30%.

Sunt interzise imitațiile de stil, pașișele.

Inscripțiile de pe fațade, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele nu sunt acceptate.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă.

Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pașișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic, sau altele similare. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Nu se acceptă culori primare, stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare gri, maroniu, ocră și nuanțele acestora, dale prefabricate gri și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

Tâmplăriile vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și gri, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Nu este permisă tâmplăria PVC. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare gri, gri-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei deformată industrial, cu formă parabolică

Acoperișuri

Clădirile care depășesc Ac 80m², vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Acoperișul șarpantă poate fi înlocuit de acoperișuri tip terasă înierbate.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitare nu este o condiție pentru acest UTR.

Având în vedere numărul redus de posibili vizitatori la acest obiectiv turistic se amplasa cu ocazia unor evenimente toalete ecologice cu rezervoare ermetice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curțe amenajată cu acces pietonale, auto, etc.

Este obligatorie plantarea 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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 25% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

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

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

Fac excepție gardurile justificate din punct de vedere tehnologic.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis: 10%. Construcțiile provizorii nu se iau în calcul la stabilirea POT.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0,1. Construcțiile provizorii nu se iau în calcul la stabilirea CUT.

Ist_{M-PNY} Instituții și servicii turistice în preajma locurilor memoriale – Pasul Nyerges – *Reglementări în extravilan*

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră servicii de turism în preajma locurilor memoriale: amplasamentul monumentului eroilor, locul comemorativ și zonele învecinate amenajate pentru turiști.

Unitate teritorială IstM-PNY se află pe pasul Nyerges, pe partea nord-vestică a DN11B, în comuna Cozmeni.

Prin PUZ se propune reglementarea în extravilan al construcțiilor și activităților comemorative. Pe terenul reglementat în extravilan se află zona comemorativă cu cruci și coloane comemorative, scări de acces. Activitatea comemorativă este documentată încă din perioada 1950-'60.

Terenul se află în zona de protecție a monumentului istoric HR-III-m-B-13016.

Conform carte funciară 50130 terenul are categoria de folosință: neproductiv.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) nu impune restricții, pe acest teren nu se propun amenajări care să fie alimentate cu apă, să producă ape menajare. Acestea se vor rezolva în apropiere, în alt UTR.

Există în apropiere posibilitate de racordare la energie electrică.

Este zonă neidentificată, cu patrimoniu arheologic cunoscut și necercetat: 85813.10 (RAN) Fortificația de la Cozmeni – Piscul cu Șa între Casinu Nou și Cozmeni, epoca medievală.

Orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Harghita).

Pe partea opusă a drumului național DN 11B se află monumentul comemorativ: HR-III-m-B-13016 Monumentul comemorativ al luptătorilor de la 1848-1849, din 1896.

Orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Harghita).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta serviciile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor păstra caracteristicile actuale ale terenului, modul de folosință, amenajările existente, conturate.

1.1. Pentru monumentul istoric HR-III-m-B-13016 Monumentul comemorativ al luptătorilor de la 1848-1849 se instituie o zonă de protecție de 500 metri, măsurată de la limita subparcelelor aferente, reglementate.

1.2 La "cimitirul" și acces la "cimitir" se instituie zonă de protecție arheologică. Orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Harghita).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Loc comemorativ cu cruci, coloane comemorative, porți și statui cu simbolism specific local, cât și infrastructură de vizitare prin alei și scări pavate, garduri și mâne curente simple din lemn, panouri de prezentare și orientare, locuri de șezut integrate locului.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Iluminat public, alimentate prin cabluri subterane.

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 comemorare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela o formă neregulată, dar adaptate modului de folosință conturat pe parcurs de mai multe decenii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Este permis numai accesul pietonal.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este permisă, nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel supraterani: P (P – parter).

Înălțimea maximă admisă a obiectelor comemorative 3,5m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Materialele, culorile, inscripțiile, dimensiunile obiectelor comemorative sunt stabilite printr-un regulament local al comunei Cozmeni.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitare nu este o condiție pentru acest UTR.
Se poate realiza iluminat de ambianță, adaptat pietonilor, prin racord subteran la punctul de transformare din apropiere.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile amenajate pentru pietoni nu vor depăși 70%.

Pe ansamblul se va menține un procent de 30% vegetație joasă și înaltă.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.
Împrejmuirile și balustradele se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 75% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

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

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii, a mței curente este de 120cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis: 0%.

Obiectele comemorative, gardurile nu se iau în considerare la calculul POT.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0

Ist_{RN} Trup 1 - Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș – Trup 1, zona de acces

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră servicii de turism: locuințe sau cazare turistică ocupată temporar, destinate odihnei și recreerii, servicii de deservire turiști alimentație, comerț specific locului, locuri de odihnă, recreere, locuințe de serviciu, parcuri, amenajări peisagere, administrarea rezervației etc.

Ist_{RN-TRUP1} – Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana-Tinovul Mohoș – Trup 1 zonă de acces se află pe teritoriul administrativ al comunei Cozmeni, zona Lacul Sfânta Ana, pe șaua dintre Lacul Sfânta Ana și Tinovul Mohoș.

Unitatea teritorială de referință se supune Planului de management al rezervației naturale Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș. PUZ-ul ropune introducerea în intravilan a trupului, zonei reglementate.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării în paralel a terenurilor. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu: acces existent sau asigurarea drumurilor publice, locale prevăzute prin PUZ; asigurarea echipării edilitare, conform reglementării specifice din UTR în parte; asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ, după caz.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fii suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, doar în cazul realizării, existenței rețelei electrice.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, crearea subparcelelor cu categorii de folosință diferite, 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 și subparcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Se vor ține cont de subzonele aferente UTR-ului Ist_{RN TRUP 1} :
Ist_{RN TRUP 1} – Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală
V_{IRN} – Trup 1 – zone și fâșii verzi în intravilan.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților turistice, planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

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

Zonele reglementate prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sf. Ana Munții sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează zone turistice situate pe două teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național și local. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Județului Harghita.

Orice construcție care se va realiza pe suprafața sitului se va va supune procedurii de reglementare condusă de către Agenția pentru Protecția Mediului (APM) competentă, aceasta din urmă acând obligația de a notifica Custodele cu privire la realizarea proiectului de investiții.

Orice investiție se va realiza în spiritul ecoturismului, noțiune stabilită prin **Strategia națională de dezvoltare a ecoturismului în România – context, viziune și obiective – 2019-2029 adoptat prin HG 358/30.05.2019**. În această strategie se definesc noțiuni și concepte care sunt în concordanță cu accepțiunile organizațiilor naționale și internaționale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta serviciile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m²; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi puse la dispoziție în acest scop de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Această disponibilitate este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în subparcele, după caz în parcele destinate pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ. Se vor întreține, reamenaja, amenaja drumuri interioare din incintă.

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

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

Conform Planului de Management al Sitului ROSCI0248 – Tinovul Mohoș-Lacul Sf. Ana. cabanele și alte construcții și amenajări destinate ecoturismului vor avea caracter tipic zonei, având în vedere păstrarea calității mediului natural, peisajului și echilibrul ecologic.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Ist_{RN-TRUP1}:

Construcții pentru prezentarea, administrarea rezervației, servicii de primire, educare vizitatori, parcaje pentru vizitatori, servicii turistice diverse, alimentație publică, comerț local, locuință de serviciu și pentru cercetători.

Cabană 2** stele, cu 7 camere.

Camping 2** stele, cca. 40 loturi de campare dotat conform Ordinului nr. 65 din 10 iunie 2013 pentru aprobarea normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistică emis de Autoritatea Națională pentru Turism-Ministerul Economiei. Dotări caracteristice camping 2**: drum pietruit, administrație, comerț, loc de luat masă, grupuri sanitare, două zone înierbate cu destinația teren de sport și loc de joacă, căsuțe tip camping și bungalowuri maxim 33% raportat la locuri de campare.

Anexe gospodărești pentru administrare rezervație, diverse servicii turistice, inclusiv cabană și camping:

- Depozitare unelte, lemn, echipamente sportive,

- Spațiu pentru echipament tehnic (generator electric, baterii aferente panourilor solare, antene, etc.)
- Garaje pentru autoutilitare necesare administrării centrului ecoturistic.

Funcțiuni de loisir public, loc de joacă, locuri de odihnă (suprafețe înnierbate și pietruite).

Locuri de picnic, vetre special amenajate, cu respectarea normelor de prevenire și stingere a incendiilor amenajate conform Planului de Management al Sitului ROSCI0248 – Tinovul Mohoș-Lacul Sf. Ana.

Echipamente edilitare aferente construcțiilor și dotărilor din incinta suprafeței destinată pentru dezvoltare durabilă Trup1.

Subzonă $V_{IRN-Trup1}$ - zone verzi, plantații obligatorii, alei, mobilier urban, dotări pentru turism ecologic până la 10% raportat la subzonă $V_{IRN-Trup1}$, instalații subterane, parcări,

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Subzonă $V_{IRN-Trup1}$ – parcări doar în cazuri excepționale, în limita celor 10%

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 schimba semnificativ morfologia terenului.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1.000 mp și front la stradă de minim 18 m.

Este de preferat să se păstreze parcelele mari, subdiviziunile să se realizeze prin subparcelări.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament de regulă cu cel puțin 5 m. Pentru detalii, excepții vezi planșele de reglementări.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime 5,0m, sau în caz particular 5,0m. Pentru detalii vezi planșele de reglementări.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit clădirile lipite prin corp de legătură regim de înălțime P.

Reglementarea nu se aplică turnurilor belvedere.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, și din materiale naturale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform funcțiilor propuse, cât și la numărului de vizitatori a rezervației, pentru perioade maxime zilnice, cca. 500 vizitatori simultan.

Parcajele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă, sau spațiul cedat pentru drum și parcări comune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei nivele supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P+1, P+1+M(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 în medie 9,0 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m. Fac excepție turnurile de belvedere.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

Subzonă V_{IRN-TRUP1}: P (parter).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Limbajul architectural se va corela cu clădirile și construcțiile aprobate în proiectul de dezvoltare al infrastructurii de vizitare a rezervației, aprobate prin autorizații de construire în anul 2021, și al unui **concept peisager coerent**.

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Inscripțiile de pe fațade, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului architectural propriu construcțiilor support, și vor fi strâns legate de activitatea, funcțiunea turistică, cât și de prezentarea rezervației.

Nu sunt admise reclame comerciale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului architectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea arhitecturii peisagere adoptate.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic, sau altele similare. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Nu se acceptă culori primare, stridente.

Pardoseliile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare gri, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate gri și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

Tâmplăriile vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și gri, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori gri, gri-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare gri, gri-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei deformată industrial, cu formă parabolică

Acoperișuri

Acoperișurile pot fi șarpantă, terasă, cu condiția să se integreze ansamblului.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupru sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streașinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al al Județului Harghita.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racord la rețea.

Dacă acest lucru nu este posibil se acceptă următoarele soluții:

Alimentare cu apă: Centru ecoturistic, parcare, camping - În perspectiva reabilitării și dezvoltării infrastructurii turistice de vizitare alimentarea cu apă potabilă în zona studiată se poate realiza prin două variante:

A. Puț forat în afara rezervației în Valea Pârâului Veres și pompare apă de la distanță cca. 1.5-2 km, stocare apă în rezervor cu capacitate de 15 m³ pentru centru de vizitare și 15 m³ pentru camping, . Puțul forat în afara limitelor ariilor protejate trebuie executat astfel încât să nu influențeze dinamica rețelei hidrografice.

B. Transport cu autoedilitare și stocare apă în rezervor de apă cu capacitate de 15 m³ pentru centru de vizitare și 15 m³ pentru camping.

Necesarul de apă în sezonul de vară (maxim) este de 7,49m³ la centrul de vizitare, și 8,00m³ la camping.

În ambele cazuri se prevăd rezervoare de înălțime pentru stocarea apei, respectiv 15m³ pentru centrul ecoturistic, 15m³ pentru zona camping și 54m³ rezervor pentru apă de incendiu. Stocarea apei de incendiu se poate realiza împreună cu apa menajeră de consum într-un rezervor comun cu volumul de 110m³, sau rezervoare separate 15+15+54m³=84m³. Conductele de distribuție de la rezervoare de înălțime se montează subteran, se execută din PEHD cu Dext 63-110mm, Pn10 și poate alimenta cu apă grupurile sanitare aferente infrastructurilor turistice de vizitare din zona studiată și hidranții exteriori de incendiu.

Canalizare menajeră:

Centru ecoturistic, parcare, camping - În vederea soluționării problemei apelor uzate menajere, în această fază de proiectare se iau în considerare două variante:

A. Stație de epurare locală + evacuarea apei tratate local în afara rezervației în zona Pârâului Veres - distanță cca. 1.5-2 km. Pomparea apelor menajere epurate se realizează prin intermediul unei conducte din PEHD cu Dext 63-75mm montate subteran la H=1,3m. Conductele vor fi pozate sub drumuri existente în interiorul ariilor protejate și în afara perioadei principale de de vegetație - toamna. Pentru evacuarea apei tratate se va identifica terenuri pe pășunea situată la nord-est de ariile protejate adecvate pentru realizarea unor zone umede mici/epurare complementară prin filtru cu pat de stuf înaintea emisiei în cursuri de apă.

B. Stație de epurare locală+ Stocare apă menajeră tratată în bazin etanș cu capacitate 80m³ pentru centru de vizitare și 80 m³ pentru camping + transport periodic la stația de epurare autorizată cu autoedilitare la un loc de descărcare, evacuare autorizată.

Canalele colectoare se execută din PVCKG200mm și vor avea o pantă medie de 0,008 spre bazinul vidanjabil.În funcție de lungimea acestora, în aliniament, schimbări de direcție sau ramificații se prevăd cămine de vizitare.La centrul ecoturistic și camping se vor implementa sisteme de epurare ape gri pentru tratarea apelor menajere rezultate de la chiuvete și dușuri. Apa gri se va refolosi la

wc-uri. Prin acest sistem se pot obține, în medie o economie de 35% de apă. Cantitatea de apă menajeră preconizată: 7,49 m³/zi zona centrul ecoturistic, 8,0m³/zi zona camping.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare se pot monta numai pe acoperișuri, integrate în ele. Se pot utiliza generatoarele electrice, cu limitarea poluării aerului, cât și a poluării cu zgomot. Pe termen mediu se vor realiza rețea de alimentare cu energie electrică de la stația de transformare 110/20kV din Tușnad,

Trupul 1 va dispune de o curte de serviciu, o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Ist_{RN-TRUP1}:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi naturale, vor ocupa minim 20% din suprafața totală. Parcajele, amenajate cu suprafețe permeabile, de preferat înierbate vor ocupa max. 30% din suprafață. Amenajările pentru agrement vor fii de min. 15%, de preferat cu suprafețe ample înierbate. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curțe amenajată cu acces pietonale, auto, etc.

Este obligatorie întreținerea vegetației ierboase, cât și a copacilor de fag, specific zonei.

Este obligatorie plantarea a cel puțin 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 200 mp teren deținut, liber de construcții.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

Subzonă V_{IRN-TRUP1}: min. 1 arbore specific /100m², min. 3 arbuști specific/100m².

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, plase pentru animale, cu o transparență de min. 60% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

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

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 180cm.

Fac excepție gardurile justificate din punct de vedere tehnologic.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Ist_{RN-TRUP1}

POT maxim admis: 10% (construcții).

Subzonă ViRN-TRUP1

Spații amenajate (alei, loc de joacă, carosabil, parcări), construcții de orice fel pt. infrastructura turistică max. 10% din subzone ViRN.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0,2

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

Ist^{RN} Trup 2 - IN Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș – Trup 2, Lacul Sf. Ana reglementate în intravilan -

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră servicii de turism: locuri de odihnă și recreere, servicii de deservire turiști prin alimentație și comerț specific locului, chioșcuri, cu capacități reduse, amenajări peisagere, administrarea rezervației etc.

Ist^{RN}-TRUP2 - IN- Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana-Tinovul Mohoș – Trup 2 reglementate în intravilan zona se află pe teritoriul administrativ al comunei Cozmeni, zona Lacul Sfânta Ana, pe malul estic al Lacului Sfânta Ana.

Unitatea teritorială de referință se supune Planului de management al rezervației naturale Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș. PUZ-ul propune introducerea în intravilan al acestui trup ca zonă reglementată.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă în conformitate cu acest PUZ.

Viabilizarea zonei pe termen mediu sau lung constă în realizarea rețelei de racord electric subteran, dealungul drumului județean.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) va fi suplinită cu soluții în sistem închis, locale, adaptate fiecărei construcții: grup sanitar, chioșc, etc.

Zonele reglementate prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sf. Ana Munții sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează zone turistice situate pe două teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național și local. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Județului Harghita.

Conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2. privind zonele de protecție a lacurilor naturale se instituie zonă de protecție pe malul Lacului Sfânta Ana de 15 m lățime.

Prin acest trup se instituie o zonă edificabilă **destinată construcțiilor permanente** pe partea nord-estică a suprafeței destinată dezvoltării durabile, la o distanță de minim 20 m de la limita lacului, la cota de minim 946 m față de nivelul Mării Negre. Această suprafață de 1250 m² se va delimita de restul incintei aferente dezvoltării durabile și este interzisă amplasarea construcțiilor permanente în afara acestuia (vezi planșa de reglementări). Se interzice consumarea produselor achiziționate în acest punct în afara zonei delimitate.

Orice construcție care se va realiza pe suprafața sitului se va supune procedurii de reglementare condusă de către Agenția pentru Protecția Mediului (APM) competentă, aceasta din urmă acționând obligația de a notifica Custodele cu privire la realizarea proiectului de investiții.

Orice investiție se va realiza în spiritul ecoturismului, noțiune stabilită prin **Strategia națională de dezvoltare a ecoturismului în România – context, viziune și obiective – 2019-2029 adoptat prin HG 358/30.05.2019**. În această strategie se definesc noțiuni și concepte care sunt în concordanță cu accepțiunile organizațiilor naționale și internaționale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ, sau existente.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; căile de comunicație; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, instalații pentru protecția mediului; atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a carosabilului cu îmbrăcăminte asfaltică existentă, inclusiv reducerea suprafeței pe malul lacului.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în subparcele, după caz în parcele destinate pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Se recomandă realizarea pontoanelor pe malul lacului, mai ales pe suprafețele de terenuri afectate de eroziune, fără vegetație în prezent în scopul protejării și reabilitării acestor suprafețe. (vezi UTR **IstRN Trup 2 - IN** Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș – Trup 2 reglementate în extravilan)

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Următoarele funcțiuni se pot amplasa doar în suprafața edificabilă destinată construcțiilor permanente delimitată de restul suprafețelor marcată pe planșa de regelementări cu respectarea normelor de prevenire și stingere a incendiilor:

- **Depozitarea temporară a deșeurilor** adunate zilnic din Trup 2 și zona Lacului Sfânta Ana: suprafață acoperită, închisă pentru stocarea deșeurilor în containere tip anti-urși protejate cu gard electric pe timp de noapte în scopul evitării habitării urșilor.
- **Informarea turiștilor, pentru administrare și prim ajutor**
- **Adăpost pentru un grup de turiști în cazul condițiilor nefavorabile meteorologice**
- **Toalete ecologice**

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Următoarele funcțiuni se pot amplasa doar în suprafața edificabilă destinată construcțiilor permanente delimitată de restul suprafețelor marcată pe planșa de regelementări cu respectarea normelor de prevenire și stingere a incendiilor:

Maxim două **construcții pentru comercializarea produselor alimentare** (apă, răcoritoare, cafea, cozonac secuiesc, sendvici, și altele similare), **cu suprafețe max. 25m2 fiecare** cu condiția:

- Limitarea cantității deșeurilor produse.

Măsuri:

- Comercializarea produselor în ambalaje reciclabile.
- Limitarea comercializării produselor ambalate în ambalaje de plastic
- Menținerea măsurilor de interdicție a factorilor favorizanți al producerii de deșeuri: picnic la malul lacului, accesul autovehiculelor în crater.
- Atenționare cu privire la interzicerea ieșirii din limita trupului 2 cu produsul comercializat în direcția traseelor turistice nesupravegheate
- Interzicerea oricăror activități de hrănire ale animalelor, a aruncării hranei în lac
- Gestionarea/eliminarea frecventă a deșeurilor produse

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise orice amenajări care pot schimba semnificativ morfologia terenului.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Este de preferat să se păstreze parcelele mari, subdiviziunile să se realizeze prin subparcelări.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament de regulă cu cel puțin 3 m. Pentru detalii, excepții vezi planșele de reglementări.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime 2,0m. Pentru detalii vezi planșele de reglementări.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2,5 m.
Se admit clădirile lipite prin corp de legătură regim de înălțime P.
Reglementarea nu se aplică turnurilor belvedere.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.
Parcarea administrației sau a personalului se va face pe suprafața asfaltată, la est, în zona fostei parcuri ample din capătul drumului județean.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei nivele supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M(R) (semnificațiile prescurtărilor: 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 în medie 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 7,0 m. Fac excepție turnurile de belvedere.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Limbajul architectural se va corela cu clădirile și construcțiile aprobate în proiectul de dezvoltare al infrastructurii de vizitare a rezervației, aprobate prin autorizații de construire în anul 2021, și al unui concept peisager coerent.

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Inscripțiile de pe fațade, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor support, și vor fi strâns legate de activitatea, funcțiunea turistică, cât și de prezentarea rezervației.

Nu sunt admise reclame comerciale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea arhitecturii peisagere adoptate.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic, sau altele similare. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Nu se acceptă culori primare, stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare gri, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate gri și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

Tâmplăriile vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și gri, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori gri, gri-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare gri, gri-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei deformate industrial, cu formă parabolică

Acoperișuri

Acoperișurile pot fi șarpantă, terasă, cu condiția să se integreze ansamblului.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupru sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă:

În perspectiva reabilitării și dezvoltării infrastructurii turistice de vizitare alimentarea cu apă potabilă în zona studiată se poate realiza prin transport cu autoedilitare și stocare apă în rezervor cu capacitate de 2 m3.

Canalizare menajeră:

Canalizare menajeră propusă: stocare apă menajeră în rezervoarele proprii a WC ecologic + Transport periodic la stație de epurare autorizată cu autoedilitare.

Energie electrică:

În zonă nu există linii electrice de nici-un fel. Se pot folosi sistem fotovoltaic, cu condiția ca acestea să fie perfect integrate în acoperișul construcțiilor. Nu este permisă montarea lor pe sol. În cazul unei renovări ample a drumului județean, se propune montarea unei rețele electrice sub șosea, legătură cu Trup 1.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unității teritoriale de referință spațiile verzi naturale, vor ocupa minim 10% din suprafața totală. Suprafețele amenajate nu vor depăși 80%.

Este obligatorie întreținerea vegetației ierboase, cât și a copacilor de fag, rășinoase specific zonei.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

Se recomandă plantarea vegetației înalte autohtone pe suprafețele afectate de eroziune pe malul lacului în scopul protejării și reabilitării acestor suprafețe, pentru crearea suprafețelor umbrite.

14. ÎMPREJMUIRI

Se instituie o zonă edificabilă **destinată construcțiilor permanente** pe partea nord-estică a suprafeței destinată dezvoltării durabile, care se va delimita de restul incintei aferente dezvoltării durabile prin împrejmuiri de tip balustrade ???, și este interzisă amplasarea construcțiilor în afara acestuia.

Se admit împrejmuiri, obiecte provizorii sau permanente pentru gestionarea mișcării a maselor de turiști în zona dezvoltării durabile. Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis: 10% (construcții)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0,15

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

V Ist^{RN} Trup 2 - EX Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș – Trup 2, Lacul Sf. Ana reglementate în extravilan -

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră servicii de turism: locuri de odihnă și recreere, servicii de deservire turiști prin alimentație și comerț specific locului, chioșcuri, cu capacități reduse, amenajări peisagere, administrarea rezervației etc.

Ist^{RN}-TRUP2 - EX – Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana-Tinovul Mohoș – Trup 2 reglementate în extravilan se află pe teritoriul administrativ al comunei Cozmeni, zona Lacul Sfânta Ana, pe malul estic al Lacului Sfânta Ana.

Unitatea teritorială de referință se supune Planului de management al rezervației naturale Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș. PUZ-ul ropune introducerea în intravilan a trupului, zonei reglementate.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă în conformitate cu acest PUZ.

Viabilizarea zonei pe termen mediu sau lung constă în realizarea rețelei de racord electric subteran, dealungul drumului județean.

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) va fi suplinită cu soluții în sistem închis, locale, adaptate fiecărei construcții: grup sanitar, chioșc, etc.

Zonele reglementate prin PUZ Ciomatu Mare – Lacul Sf. Ana Munții sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează zone turistice situate pe două teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național și local. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Județului Harghita.

Conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa 2. privind zonele de protecție a lacurilor naturale se instituie zonă de protecție pe malul Lacului Sfânta Ana de 15 m lățime.

Se instituie o zonă edificabilă **destinată construcțiilor provizorii** în afara suprafeței destinată construcțiilor permanente, în interiorul suprafeței destinată dezvoltării durabile de către planul de management al rezervației naturale. Această suprafață este cca. 8350 m².

Orice construcție care se va realiza pe această suprafață se va supune procedurii de reglementare condusă de către Agenția pentru Protecția Mediului (APM) competentă, aceasta din urmă acând obligația de a notifica Custodele cu privire la realizarea proiectului de investiții.

Orice investiție se va realiza în spiritul ecoturismului, noțiune stabilită prin **Strategia națională de dezvoltare a ecoturismului în România – context, viziune și obiective – 2019-2029 adoptat prin HG 358/30.05.2019**. În această strategie se definesc noțiuni și concepte care sunt în concordanță cu accepțiunile organizațiilor naționale și internaționale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ, sau existente.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; căile de comunicație; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, instalații pentru protecția mediului; atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a carosabilului cu îmbrăcăminte asfaltică existentă, inclusiv reducerea suprafeței pe malul lacului.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în subparcele, după caz în parcele destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Se recomandă realizarea pontoanelor pe malul lacului, mai ales pe suprafețele de terenuri afectate de eroziune, fără vegetație în prezent în scopul protejării și reabilitării acestor suprafețe.

Zona de protecție a Lacului Sf. Ana stabilit de către Legea Apelor nr. 107/1996, Anexa 2 a se va lărgi la o lățime de minim 15 m, sau până la suprafețele destinate circulației. Pe suprafața zonei de protecție este interzisă amplasarea construcțiilor permanente în afara pontoanelor, debarcaderului, potecilor turistice și a infrastructurii turistice (panouri de informare, semne de orientare, bănci, totem, și altele de asemenea).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pontoane și debarcader pe malul lacului, care pornesc de pe suprafața dezvoltării durabile.

Infrastructură de vizitare turistică: panouri de informare, bănci de șezut, semne pentru orientare, totem etc.

Poteci turistice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Vezi punctul 1. Pl. pad... cu condiții, ANAMP

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise orice amenajări care pot schimba semnificativ morfologia terenului.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Este de preferat să se păstreze parcelele mari, subdiviziunile să se realizeze prin subparcelări.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Obiectele permise se vor retrage de la aliniament de regulă cu cel puțin 3 m. Pentru detalii, excepții vezi planșele de reglementări.

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

Obiectele permise se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime 2,0m. Pentru detalii vezi planșele de reglementări.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

Parcarea administrației sau a personalului se va face pe suprafața asfaltată, la est, în zona fostei parcuri ample din capătul drumului județean.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P – parter

Înălțimea maximă admisă a obiectelor în punctul cel mai înalt, nu va depăși în medie 7,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Limbajul arhitectural se va corela cu clădirile și construcțiile aprobate în proiectul de dezvoltare al infrastructurii de vizitare a rezervației, aprobate prin autorizații de construire în anul 2021.

Cromatică și limbajul stilistic pentru obiecte noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Inscripțiile de pe obiecte, sau la intrarea în incintă se vor integra în aspectului arhitectural propriu ale acestora, și vor fi strâns legate de activitatea, funcțiunea turistică, cât și de prezentarea rezervației.

Nu sunt admise reclame comerciale.

Se interzice expunerea bannerelor. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea arhitecturii peisagere adoptate.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **obiecte** sunt acceptate următoarele materiale: lemn sau piatră naturală, placaj ceramic, sau altele similare. Folosirea altor materiale la obiecte noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Nu se acceptă culori primare, stridente.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al al Județului Harghita.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă:

În perspectiva reabilitării și dezvoltării infrastructurii turistice de vizitare alimentarea cu apă potabilă în zona studiată se poate realiza prin transport cu autoedilitare și stocare apă în rezervor cu capacitate de 2 m3 exclusiv în interiorul suprafeței reglementate în intravilan **IstRN Trup 2 - IN**.

Canalizare menajeră:

Canalizare menajeră propusă: stocare apă menajeră în rezervoarele proprii a WC ecologic + Transport periodic la stație de epurare autorizată cu autoedilitare exclusiv în interiorul suprafeței reglementate în intravilan **IstRN Trup 2 - IN**.

Energie electrică:

În zonă nu există linii electrice de nici-un fel. Se pot folosi sistem fotovoltaic, cu condiția ca acestea să fie perfect integrate în aspectul obiectelor permise. Nu este permisă montarea lor pe sol. În cazul unei renovări ample a drumului județean, se propune montarea unei rețele electrice sub șosea, legătură cu Trup 1.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unității teritoriale de referință spațiile verzi naturale, vor ocupa minim 84% din suprafața totală. Suprafețele amenajate nu vor depăși 10%.

Este obligatorie întreținerea vegetației ierboase, cât și a copacilor de fag, rășinoase specific zonei.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similar.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

Se recomandă plantarea vegetației înalte autohtone pe suprafețele afectate de eroziune pe malul lacului în scopul protejării și reabilitării acestor suprafețe, pentru crearea suprafețelor umbrite.

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiuri, obiecte provizorii sau permanente pentru gestionarea mișcării a maselor de turiști în zona dezvoltării durabile. Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis: 1% (obiecte), pt. spații amenajate (inclusive alei, poteci) max. 5% .

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0,01

Ist^{RN-Trup3} Instituții și servicii turistice în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș – Trup 3, Capela Sfânta Ana

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră servicii de turism în preajma locurilor memoriale: capelă și amenajări aferente, situat la distanță mare de localitate, de alte zone intravilane.

Unitate teritorială se află pe malul nordic al lacului Sfânta Ana. Capela este existentă din jurul anului 1900.

Unitatea teritorială de referință se supune Planului de management al rezervației naturale Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș. PUZ-ul ropune introducerea în intravilan a trupului, zonei reglementate. Prin PUZ se reglementează zona și se introduce în intravilan.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Lipsa de echipare edilitară poate fi suplinită cu soluții alternative, cu sistem fotovoltaic amplasat în spatele capelei, cu suprafața maximă de 4,0m².

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; atenuarea viiturilor; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Zoan va păstra caracterul natural, similar cu cel existent.

Este o zonă cu potențial arheologic.

Orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Harghita).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Reabilitarea capelei și amenajări cu mobilier urban într-un concept de arhitectură peisageră, și subordonat imaginii arhitecturale a capelei. Dotări de bază pentru enoriașii, vizitatori, locuri de odihnă, indicatoare, panouri de prezentare. Construcție provizorie scenă în aer liber max. 25m² cu utilizată cu ocazia unor serbări religioase.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Extinderea capei cu soluții arhitecturale și funcționale bine întemeiate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela existentă are o formă neregulată. Nu se impun restricții în acest sens.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Parcela existentă are o formă neregulată. Nu se impun restricții în acest sens.

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

Parcela existentă are o formă neregulată. Nu se impun restricții în acest sens. Terenul este continuu, uniform pe parcelele alăturate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre capelă și orice altă construcție provizorie va fi de min. 5,0m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesul pietonale și ocazional, cu rol de întreținere cea carosabilă din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, și din materiale naturale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel supraterani: P (P – parter).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa 8,0 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Inscripțiile de pe fațade, se vor integra fațadei.

Reclamele nu sunt permise.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă.

Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic, sau altele similare. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Nu se acceptă culori primare, stridente.

Pardoselile teraselor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare gri, maroniu, ocră și nuanțele acestora, dale prefabricate gri și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

Tâmplăriile vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și gri, verzui, negru, ocră, culorile pământului. Nu este permisă tâmplăria PVC. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare gri, gri-verzui, verde, negru, maro, ocră. Este interzis folosirea sticlei deformată industrial, cu formă parabolică

Acoperișuri

Capela are acoperiș șarpantă.

Pentru scenă și alte elemente ale infrastructurii turistice sunt permise acoperișuri cu pante mici.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupru sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streașinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitare nu este o condiție pentru acest UTR.

Având în vedere că acest obiectiv turistic se află la doar doar 270m de Trup 2, vizitatorii ocazionali a capelei vor folosi toaletele ecologice amplasate în această zonă.

Este permisă montarea panoului fotovoltaic în zonă ascunsă, în imediata vecinătate a capelei, în spatele ei, la nord, nord-vest de ea.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor păstra min 55% zone naturale pe CF 50704, și 70% pe CF 50791.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit garduri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis: 10%. Construcțiile provizorii nu se iau în calcul la stabilirea POT.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0,15. Construcțiile provizorii nu se iau în calcul la stabilirea CUT.

Iv_M **Infrastructură de vizitare în preajma locurilor memoriale –** **Reglementări în extravilan**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră infrastructură de vizitare în preajma locurilor memoriale: utilități edilitare, parcuri, alei pietonale, mobilier urban, semnalizare turistică de orice fel etc.

Unitate teritorială Iv_M se află pe pasul Nyerges, pe partea nord-vestică a DN11B, în comuna Cozmeni.
Prin PUZ se propune reglementarea în extravilan al construcțiilor și activităților legat de comemorarea eroilor. În vecinătatea terenului reglementat în extravilan se află zona comemorativă cu cruci și coloane comemorative, scări de acces.

Conform carte funciară 50131 terenul are categoria de folosință: neproductiv

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice, drumurilor de orice fel și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.
Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Se propune realizarea unei surse de apă potabilă (puț forat) pentru posibilitatea de realizare a unei toalete publice destinate turiștilor. Apele uzate vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil.
Prin zona studiată trece o linie electrică subterană, există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică, prin trafou existent.

Este zonă neidentificată, cu patrimoniu arheologic cunoscut și necercetat: 85813.10 (RAN) Fortificația de la Cozmeni – Piscul cu Șa între Casinu Nou și Cozmeni, epoca medievală.

Terenul se află în zona de protecție a monumentului comemorativ: HR-III-m-B-13016 Monumentul comemorativ al luptătorilor de la 1848-1849, din 1896.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor păstra caracteristicile actuale ale terenului, modul de folosință, amenajările existente, conturate.

- 1.1. Pentru monumentul istoric HR-III-m-B-13016 Monumentul comemorativ al luptătorilor de la 1848-1849 se instituie o zonă de protecție de 500 metri, măsurată de la limita subparcele aferente, reglementate.
- 1.2. Pentru toată zona reglementată cât și un perimetru de 25 metri de la "cimitirul" și acces la "cimitir" se instituie zonă de protecție arheologică.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Infrastructură de vizitare prin alei și scări pavate, parcuri amenajate, garduri și mâne curente simple din lemn, locuri de șezut integrate locului, mobilier urban care servește informarea vizitatorilor (semne de orientare, panouri de informare, etc.), toalete publice și/sau toalete ecologice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Iluminat public, alimentate prin cabluri subterane.

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 comemorare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela are o formă neregulată, dar adaptate modului de folosință conturat pe parcurs de mai multe decenii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Este permis accesul carosabil și pietonal. Se va stabili o limită de viteză în funcție de circulații mixtă, conform legislației în vigoare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform funcțiunilor propuse, cât și la numărului de vizitatori, pentru perioade maxime zilnice corelat cu suprafața terenului. Se va asigura min. 1 loc de parcar pt. autobuz, și min. 7 locuri de parcare pentru autoturisme. Parcajele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran: P (P – parter).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor folosi cu preponderență placaje, pavaje din piatră, respective obiecte ridicate, placate cu lemn. Învelitoriile vor fi țiglă ceramic sau șindrilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă:

Apele menajere provenite de la grupurile sanitare se vor colecta într-un bazin vidanjabil subteran, ermetic, de unde, periodic, se vor transporta la stația de epurare autorizată. Având în vedere că în apropiere nu există rețea de canalizare iar volumul de ape menajere este relativ mic și fluctuant din punct de vedere cantitativ, ceea ce nu permite funcționarea la parametrii optimi a treptei de epurare biologică considerăm că, în actuala situație soluția adecvată este colectarea apelor menajere într-un bazin vidanjabil subteran și ermetic cu volumul $V=10\text{mc}$. Canalele colectoare se execută din PVCKG160mm și vor avea o pantă medie de 0,008 spre bazinul vidanjabil. În funcție de lungimea acestora, în aliniament, schimbări de direcție sau ramificații se prevăd cămine de vizitare.

Canalizare menajeră:

În zona studiată trece linia electrică subterană LES 20kV Sânsimion – Derivația Plăieșii-Casin, cu PTAB 5 Cozmeni (250kVA), postul de transformare fiind amplasat la nord-vest de DN11B, în dreptul pensiunii, pe partea opusă Monumentul Eroilor Secui Pașoptiști din Pasul Nyerges. Alimentarea unor noi consumatori poate fi realizată fie prin intermediul unui racord de JT (0,4kV) din PTAB 5 Cozmeni, acești consumatori mici nu necesită un post de transformare nou. Dezvoltările rețelei electrice se vor realiza prin cabluri subterane.

Energie electrică:

În zona studiată trece linia electrică subterană LES 20kV Sânsimion – Derivația Plăieșii-Casin, cu PTAB 5 Cozmeni (250kVA), postul de transformare fiind amplasat la nord-vest de DN11B, în dreptul pensiunii, pe partea opusă Monumentul Eroilor Secui Pașoptiști din Pasul Nyerges. Alimentarea unor noi consumatori poate fi realizată fie prin intermediul unui racord de JT (0,4kV) din PTAB 5 Cozmeni, acești consumatori mici nu necesită un post de transformare nou. Dezvoltările rețelei electrice se vor realiza prin cabluri subterane.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile amenajate pentru parcuri și circulație nu vor depăși 70%.

Pe ansamblul se va menține un procent de 30% vegetație joasă și înaltă.

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

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Împrejmirile și balustradele se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 50% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Înălțimea maximă admisă a împrejmirii, a mânei curente este de 180cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis: 15%.

Obiectele comemorative, gardurile nu se iau în considerare la calculul POT.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0.15

P_dp - PNY Pădure parc pe Pasul Nyerges – *Reglementări în extravilan*

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră pădure parc: parc amenajat într-o suprafață aflată în fond forestier, cu categorie de folosință pădure. Conform Codului Silvic suprafețele de păduri nu pot fi introduse în intravilan, decât prin scoaterea lor din fondul forestier.

Unitate teritorială P_dp se află pe Pasul Nyerges, pe partea sud-estică a DN11B

Prin PUZ se propune reglementarea în extravilan al construcțiilor și activităților comemorative în cazul Pasului Nyerges.

În vecinătatea terenul reglementat la Pasul Nyerges în extravilan se află zona comemorativă cu cruci și coloane comemorative, scări de acces.

Terenul se află în zona de protecție a monumentului istoric HR-III-m-B-13016 existent.

Conform cărților funciare 50447 și 50448 terenul are categoria de folosință: pădure. Starea de fapt a terenului este pășune, dovedită cel puțin de la data amplasării monumentului comemorativ al luptătorilor ridicată în 1896.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Pe Pasul Nyerges în acest UTR se află monumentul comemorativ: HR-III-m-B-13016 Monumentul comemorativ al luptătorilor de la 1848-1849, din 1896.

Pe partea opusă a drumului național DN 11B, la nord, nord-vest se află zona neidentificată, cu patrimoniu arheologic cunoscut și necercetat: 85813.10 (RAN) Fortificația de la Cozmeni – Piscul cu Șa între Casinu Nou și Cozmeni, epoca medievală.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor păstra caracteristicile actuale ale terenului, modul de folosință, amenajările existente, conturate.

În cazul Pasului Nyerges:

- 1.1. Pentru monumentul istoric HR-III-m-B-13016 Monumentul comemorativ al luptătorilor de la 1848-1849 se instituie o zonă de protecție de 500 metri, măsurată de la limita subparcele aferente, reglementate.
- 1.2. Pentru toată zona reglementată cât și un perimetru de 25 metri de la "cimitirul" și acces la "cimitir" se instituie zonă de protecție arheologică.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pentru Pasul Nyerges:

- a) alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2 m, pavate cu piatră sau pietriș, sau piste pentru bicicliști,
- b) bănci

- c) iluminat, discret, cu alimentare subterană sau autonomă fotovoltaică,
- d) puncte de informare, subordonate anturajului monumentului istoric,
- e) construcții provizorii din lemn cu suprafața construită de maximum 15 m², amplasată la limita sud, sud-vestică, acoperiș provizoriu pentru fanfare cu ocazia unor evenimente comemorative.
- f) monumentul comemorativ a luptătorilor, monument istoric HR-III-m-B-13016, existent sin 1896, reabilitare, restaurare, reamenajare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

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 comemorare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela are o formă neregulată, dar adaptat modului de folosință conturat pe parcurs de mai multe decenii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Este permis accesul pietonal.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel supraterani: P (P – parter).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor folosi cu preponderență placaje, pavaje din piatră, respective obiecte ridicate, placate cu lemn. Învelitoriile vor fi țiglă ceramică sau șindrilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitare nu este o condiție pentru acest UTR.

Se poate realiza iluminat de ambianță, adaptat pietonilor, prin racord subteran la punctul de transformare din apropiere, dacă există.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Împrejmuirile și balustradele 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 110cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis: 5%. – conform Legii 46/2008 Codul Silvic în pădurile parc este permisă amplasarea toaletelor ecologice sau construcțiilor provizorii de max 15 m².

Obiectele comemorative, gardurile nu se iau în considerare la calculul POT.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0.05

Pd_p-RN Pădure parc în Rezervația Naturală Lacul Sfânta Ana – Tinovul Mohoș (afere nță zonei dezvoltării durabile Trup 2) – Reglementări în extravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră pădure parc: parc amenajat într-o suprafață aflată în fond forestier, cu categorie de folosință pădure. Conform Codului Silvic suprafețele de păduri nu pot fi introduse în intravilan, decât prin scoaterea lor din fondul forestier.

Unitate teritorială Pd_p se află în Rezervația Naturală Lacul Sf. Ana-Tinovul Mohoș, Trup 2 Lacul Sf Ana, în comuna Cozmeni. Prin PUZ se propune reglementarea în extravilan amplasarea echipamentului de vizitare în cazul R.N. Lacușl Sf. Ana-Tinovul Mohoș, Trup2 .

Conform cartii funciare 50299 terenul are categoria de folosință: pădure.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor păstra caracteristicile actuale ale terenului, modul de folosință, amenajările existente, conturate.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- a) alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2 m, pavate cu piatră șau pietriș, sau piste pentru bicicliști,
- b) bănci
- c) iluminat, discret, cu alimentare subterană sau autonomă fotovoltaică,
- d) toalete ecologice
- e) puncte de informare,
- e) construcții provizorii din lemn cu suprafața construită de maximum 15 m²

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

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 comemorare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela are o formă neregulată, dar adaptată modului de folosință conturat pe parcurs de mai multe decenii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-

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

-

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Este permis accesul pietonal.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran: P (P – parter).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor folosi cu preponderență obiecte placate cu lemn. Învelitorii vor fi țiglă ceramică sau șindrilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară nu este o condiție pentru acest UTR.

Se poate realiza iluminat de ambianță, adaptat pietonilor, prin racord subteran la punctul de transformare din apropiere, dacă există.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

14. ÎMPREJMUIRI

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis: 5%. – conform Legii 46/2008 Codul Silvic în pădurile parc este permisă amplasarea toaletelor ecologice sau construcțiilor provizorii

Obiectele aferente infrastructurii turistice (bănci, indicatoare de orientare, panouri)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis: 0.05

ED Construcții aferente lucrărilor edilitare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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 PUG.

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

Pentru unitățile învecinate cu cartiere de locuințe colective, 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. (ex. sediul societății Apă Canal SA, unde există necesitatea extinderii și modernizării școlii generale nr. 18).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. 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(R), D+P+M(R) (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform cerințelor tehnice.
Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 2.

Întocmit,
arh. KORODI Szabolcs
arh. BIRÓ Katalin

