



L A R I X  
S T U D I O

# Regulament aferent P.U.Z.

## 1. Dispoziții și recomandări generale

Planul Urbanistic Zonal prezent propune realizarea rețelei electrice de joasă tensiune, reglementarea urbanistică a zonei, păstrând direcția de dezvoltare dată în Planul Urbanistic General.

Regulamentul PUZ are la bază regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității, completându-l cu prescripții și recomandări.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește crearea cadrului legal pentru o investiție a comunei, reglementarea urbanistică generală a zonei și crearea cadrului de dezvoltare pentru o zonă turistică construită unitar, organizat, cu caracter și identitate. Se urmărește păstrarea valorilor peisagere, respectarea scării și a contextului, dezvoltarea și protejarea elementelor naturale, care să contribuie la aspectul general special dorit.

Prezentul RLU pentru zona cu trupuri Lok, com. Ciumani are caracter de reglementare, rolul de a crea un cadru de proiectare unitar și coerent, pentru proiectanți, consultanți respectiv autoritatea locală. Intenția este de a avea un fond construit și elemente de peisaj antropic în armonie cu peisajul cultural local, fără amestecuri de elemente disparate deranjante, ce exprimă gusturi estetice discutabile (particulare ori de masă).

Regulamentul P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate.

De asemenea, se propune reglementarea și fundamentarea unei dezvoltări care să aibă la bază o arhitectură autentică prin clarificarea unor aspecte ce țin de planurile de urbanism – actuale, în elaborare sau viitoare, studii de inițiere, certificate de urbanism, consultare publică și promovare turistică.

Obiectivul esențial al acestui RLU este păstrarea nealterată a caracterului zonei, cu conservarea peisajului cultural, aceasta fiind de fapt resursa pentru dezvoltarea durabilă a zonei.

În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională conform PUG/PUZ, ținând cont de înscrierea în funcțiunile stabilite și relațiile dintre diferitele zone funcționale.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al comunei Ciumani;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 40 din 24.11.2020, nr. 30 din 21.09.2022, eliberat de Primăria Comunei Ciumani;

## 2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru funcțiunile, tipurile de construcții și amenajări propuse în cadrul documentațiilor PUG/PUZ, cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Funcțiunile predominante vor fi cele de zonă rezidențială (locuire sezonieră, case de vacanță) și servicii (servicii turistice, agrement - pensiuni, cabane etc.), respectiv amenajările specifice propuse (drumuri de acces și trotuare, piste pentru bicicliști, spații verzi).

În organizarea terenurilor nu s-au delimitat subzone funcționale.

În cursul procesului de avizare, din partea administratorilor fondului forestier s-a semnalat suprapunerea unor zone din cadrul intravilanului cu fondul forestier. Aceste zone au fost evidențiate în cadrul planșelor desenate și vor fi scoase din intravilan.

Activitatea de construire pe loturile studiate urmează să se desfășoare respectând următoarele principii:

- Se va urmări păstrarea parcellarului tradițional montan (nu se recomandă parcelarea în loturi mici, regulate, organizate după o logică străină zonei, crearea de drumuri de acces care servesc lotizări artificiale
- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;
- Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;

Se va urmări o expresie clară a funcțiunii și structurii, promovarea și încurajarea materialelor tradiționale de construcții și integrarea clădirilor în caracterul peisajului existent. Tradiția locală presupune utilizarea lemnului la construirea gospodăriei. Scopul acestui regulament este identificarea unor caracteristici de bază pentru o arhitectură de calitate, bazată pe tradiții, dar și pe tendințele contemporane regionaliste de utilizarea lemnului în construcții în condițiile criteriilor de prevenire și control al incendiilor.

- Se va urmări o utilizare prudentă a resurselor naturale. Zona oferă un cadru natural distinct, motiv pentru care protejarea și prezervarea acestuia sunt condiții de la care pornește orice intervenție de dezvoltare a zonei, în ideea conservării și de dezvoltare a imaginii zonei, ca resursă regenerabilă și ca infrastructură în ideea creșterii turismului în zona montană (nevoia de cazare și dotări aferente crește interesul proprietarilor de terenuri din cadrul intravilanului pentru investiții).
- Construcțiile realizate trebuie să nu afecteze specificul zonei și să nu obtureze în câmpul vizual pădurea / peisajul. Clădirile nu vor domina peisajul și se vor raporta la scara umană.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces la un drum public, direct sau prin servitute de trecere.
- Pentru contracararea impactului construcțiilor se propun spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale
- Se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată a beneficiarilor.
- Investițiile mari, care depășesc scara redusă vor fi executate pe bază de P.U.Z.

Sunt considerate investiții mari cele care depășesc suprafața de 1 ha, în condițiile detaliilor de reglementare descrise mai sus (suprafață minimă, indici urbanistici).

Construcțiile se vor amplasa în baza zonificării funcționale și a planșelor de amenajare, cu respectarea zonificării de constructibilitate, a aliniamentelor/retragerilor față de stradă și de limitele terenului.

Se vor respecta indicatorii urbanistici, orientarea, regimul și cotele de înălțime, recomandările cu privire la folosirea de materiale, volumetrie, cromatică, expresie arhitecturală.

Se vor amenaja căi de circulații interioare în cadrul loturilor studiate și echiparea edilitară aferentă construcțiilor ce se vor realiza.

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

## **2.1. Compatibilitatea funcțiilor**

Funcțiunea preponderentă a zonei este locuirea temporară (cu case de cosit în grădinile montane, cu case de vacanță) ce s-a format în anii 1970-1980. Ulterior, după 1990, dar mai ales la începutul anilor 2000 au apărut pensiuni, servicii turistice.

Funcțiunile principale păstrate și propuse:

- locuire / case de vacanță;
- servicii / turism: pensiuni, cabane; închiriere/reparații echipamente agrement;
- funcțiuni de agrement și recreere.
- instituții / salvamont, centru de informare turistică, etc.;

Sunt interzise funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuire și servicii și care sunt poluatoare de orice fel. (acustică, vizuală, industrială).

Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție și depozitare care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor tradiționale.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor care se încadrează în funcțiunile permise urmează să se supună procedurilor PUG/ P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z.

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă date suficiente sau se optează pentru obiective noi, neprevăzute în prezenta lucrare cu schimbarea unor date în cadrul loturilor formate, pentru eliberarea autorizației de construire și a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligația de a solicita elaborarea unei noi documentații privind reguli/măsuri suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal și al regulamentului aferent – aprobat.

## **2.2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Zona este cuprinsă în Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului, - sit Natura 2000.

Scopul prezentului proiect este păstrarea încadrării funcționale și a reglementărilor pentru această zonă, relația dintre cadrul natural și cadrul construit trebuie să fie una de echilibru, construcțiile și amenajările viitoare să nu influențeze integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau aria protejată.

În cadrul prezentului P.U.Z. se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

## Terenuri agricole:

### Se recomandă:

- evitarea efectuării arăturilor timpurii (iarnă-primăvară) pe solul prea umed, care conduce la compactare, afectând modul de viață al organismelor care trăiesc în sol.
- folosirea cât mai redusă a mașinilor agricole agresive (freze, grape, cultivate) pentru afânarea și mărunțirea solului, care pot afecta și ucide organismele din sol;
- aprovizionarea solului cu materiale organice reziduale, stimulând activitatea benefică a diferitelor organisme care trăiesc în sol, mai ales a rămelor;
- efectuarea lucrărilor solului cât mai devreme posibil pentru a permite animalelor sălbatice să revină în habitatul lor natural;
- cositul și seceratul să se efectueze de la mijlocul câmpului spre margini; aceste operații trebuie să fie efectuate cât mai târziu posibil pentru a evita uciderea puilor și animalelor tinere; mașinile de recoltat să fie dotate cu dispozitive de alarmă pentru îndepărtarea animalelor;
- păstrarea de spații necultivate între cele cultivate (haturi).

### Pajiști, fânețe și pășuni:

Pajiștile, pășunile și fânețele sunt considerate ecosisteme naturale și se constituie ca elemente dominante ale mediului rural cu o mai mare diversitate biologică decât zonele cultivate, mai ales dacă sunt în regim natural. În România, aceste ecosisteme au o mare pondere, având în vedere că numai în zona montană există 3,2 milioane ha terenuri agricole, din care aproximativ 2,5 milioane ha sunt pajiști naturale.

Este necesar să se cunoască faptul, că în special, în zona montană și de deal aceste ecosisteme sunt deosebit de sensibile și fragile. Solurile prezintă aciditate naturală, care influențează considerabil compoziția florei naturale furajere.

O bună practică agricolă, cu rațiuni economice și de mediu, o reprezintă dezvoltarea pășunatului cu animalele la munte, în timpul verii, la stâne și văcării, și de asigurare a iernatului în cadrul fermelor proprii, având ca hrană de bază fânurile naturale, multiflorale. Ovinele ca și caprinele, asigură împrăștierea uniformă a dejecțiilor eliminând transportul la distanță.

Forma de capsulă a bălegarului provenit de la aceste specii asigură fermentarea anaerobă, putrezirea și trecerea în termen scurt spre mediu alcalin, atenuându – se, în acest mod aciditatea naturală a solului, simultan cu aportul, în doze echilibrate, de substanțe organice. În acest mod se intervine și în procesul de concurență interspecifică dintre plante prin realizarea condițiilor de creștere naturală a plantelor valoroase, furajere, multiflorale.

În scopul protejării acestor ecosisteme naturale și a biodiversității, fermierul, crescătorul de animale trebuie să mai aplice următoarele măsuri:

- să nu efectueze fertilizări sau alte lucrări de întreținere în pajiști și fânețe naturale, în perioada înfloririi plantelor;
- să nu efectueze lucrări când solul este prea umed pentru a nu determina apariția degradării solului prin compactare excesivă, cu numeroase consecințe negative și asupra organismelor care trăiesc în sol;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;
- să protejeze pajiștile și fânețele naturale, care se vor cosi doar dacă este necesar și în nici un caz nu se vor ara; pășunile și fânețele degradate se vor însămânța în solul nearat utilizând semănători dotate cu brăzdare adecvate;
- să lase, prin rotație, suprafețe necosite pe pajiști și fânețe; este indicat să se facă parcelări, și la 3-4 ani o parcelă să fie lăsată necosită, pentru reînsămânțare naturală;
- să aplice cosire manuală unde terenul este prea umed și, mai ales în luncile inundabile, unde este practic imposibilă utilizarea mașinilor agricole;
- să elimine pășunatul, atât pe pășunile îmbătrânite și degradate, cât și pe cele proaspăt însămânțate în scopul regenerării;

- să nu admită pășunatul în păduri, pe coastele dealurilor acoperite cu arbuști sau altă vegetație specifică, în zone protejate din jurul lacurilor și râurilor, chiar dacă acest lucru nu este economic;
- să practice pășunatul cu număr redus de animale, în special oi și capre, pe coastele dealurilor, pe pantele malurilor lacurilor și râurilor, pe nisipuri, pe soluri calcaroase;
- să nu admită suprapășunatul; este necesar să se asigure un raport optim între numărul de animale, suprafață și calitatea pășunii;
- trebuie ca vara, la stâne, locul amenajat pentru muls și înnoptare, să fie schimbat la 3-4 zile pentru evitarea supraîngrășării terenului și asigurarea îngrășării uniforme (târlire);
- este necesar, ca pe fâneață, primăvara, imediat după topirea zăpezii, bălegarul bine putrezit să se împrăștie cât mai uniform; odată cu această operație se poate realiza și supraînsămânțarea cu semințe din specii de leguminoase sau graminee valoroase, cum este trifoiul alb, încorporate în masa fertilizantului natural;
- să efectueze, anual, fertilizarea pășunilor și fânețelor cu îngrășăminte organice naturale; pentru a evita acidifierea solului și sălbăticierea florei (fenomen prezent numai în zona de munte) este necesar ca ciclul vărat – iernat să nu fie întrerupt, și să practice o încărcătură echilibrată de animale la unitatea de suprafață;
- trebuie să evite fertilizarea cu bălegar care conține rumeguș utilizat ca așternut pentru animale datorită acidității pe care acesta o determină;
- atunci când folosește cositul mecanizat, să evite rănirea animalelor și păsărilor, care adesea, se ascund în zonele necosite, prin începerea cositului de la mijlocul câmpului spre margini și prin dotarea utilajelor cu dispozitive de alarmă.

Având în vedere deficitul de vegetație forestieră, mai ales, în zona de câmpie și deal din arealele de pajiști și terenuri arabile, fermierul va aplica măsurile:

- reintroducerea arborilor și arbuștilor forestieri prin elaborarea amenajamentelor silvopastorale, pentru îmbunătățirea condițiilor de mediu, pășunat și odihnă a animalelor;
- reglementarea încărcării cu animale în funcție de productivitatea pășunilor, pentru a evita transferul pășunatului în pădure și interzicerea pășunatului pe ploaie;
- îmbinarea intereselor agro-silvoculturale prin crearea de culturi silvice ca rezervă nutritivă pentru animale (frunzare) în situații extreme de criză (secete catastrofale);
- folosirea alternativă a pajiștilor: 1-2 ani pășune și 1-2 ani fâneață, iar în perioada utilizării ca fâneață se va realiza și plantarea speciilor forestiere;
- să salveze și să protejeze arborii mari solitari și arbuștii existenți pe terenurile arabile, deoarece pot asigura hrană și adăpost viețuitoarelor sălbatice;

Reguli pentru deținerea câinilor în zonele locuite dispersate în peisaj, la distanțe considerabile de vatra satului:

- este interzisă utilizarea la cabane, pensiuni și case de vacanță câini din rase cu potențial agresiv ridicat față de oameni/animale sălbatice și câini din rase de vânătoare, conform legislației în vigoare, sau a metişilor din aceste rase;
- câinii care dovedesc o agresivitate crescută față de oameni și animale, riscând să pună în pericol siguranța, sănătatea sau integritatea corporală a necunoscuților, vor fi purtați în lesă în locurile frecventate de oameni.

#### Păduri:

Conservarea biodiversității pădurilor reprezintă condiție esențială pentru protejarea florei și faunei sălbatice, a unui mediu ambiental plăcut și sănătos. În țara noastră, conservarea mediului forestier este absolut necesară, această acțiune fiind determinată de anumite particularități, care se referă la:

- numărul speciilor vegetale și animale din pădure este la un nivel redus, comparativ cu numărul total de specii vegetale și animale existente în țara noastră, doar cca. 200 de specii lemnoase și 1000 de specii ierboase, față de 3500 de specii vegetale superioare;
- speciile lemnoase sălbatice există aproape în exclusivitate doar în ecosistemele forestiere; de asemenea, în proporție dominantă (peste 60 %) din speciile ierboase se

găsesc doar în arboretele forestiere; unele specii arborescente și ierboase sunt amenințate cu dispariția, cum ar fi: tisa, liliacul sălbatic etc.;

- Protecția ecosistemelor forestiere este practic obligatorie și impune luarea și respectarea cu strictețe a numeroase măsuri. Cele mai importante măsuri de protecție se referă la:
  - respectarea zonării funcționale a pădurilor în concordanță cu conceptul dezvoltării durabile, indiferent de natura proprietății asupra pădurilor;
  - implementarea măsurilor silviculturale care să aibă ca efect diminuarea și chiar stoparea declinului pădurilor ( de ex. uscarea arborilor);
  - extinderea ariilor forestiere protejate;
  - cunoașterea legislației silvice în vigoare, în primul rând a Codului Silvic;
  - crearea unor centre de perfecționare continuă a cunoștințelor legate de pădure și rolul ei în economie, protecția mediului și viața socială;
  - asocierea micilor proprietari de pădure în forme adecvate care să asigure gestionarea durabilă a pădurilor;
  - crearea de către primării (în cazul în care nu există asociații ale proprietarilor de păduri) de pepiniere comunale proprii gospodărite cu ajutorul populației rurale, beneficiară a materialului vegetal lemnos.

Pentru terenurile construite totalitatea reglementărilor urbanistice contribuie la protecția mediului și a peisajului.

- construcțiile existente și construcțiile noi se vor racorda în mod obligatoriu la sistemul de canalizare.
- Se recomandă împrejmuiri care permit circulația animalelor sălbatice (leațuri tradiționale, garduri vii etc.)

Pentru investiții preconizate într-o arie naturală protejată, proiectarea și execuția a orice fel de construcții se face în baza planului de management, a planurilor de urbanism, a unor proiecte elaborate de specialiști care se avizează de către custodele sitului.

Pentru investiții preconizate într-o arie naturală protejată se vor respecta **condițiile speciale**, conform avizului Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate cu nr. 18/ST.HR/18.04.2023:

- este strict interzisă taluzarea, depozitarea în habitate mlăștinoase/umede sau bălți permanente sau temporare a volumului de sol/subsol în exces rezultat din lucrări.
- Zonele umede permanente sau temporare reprezintă habitate pentru specii protejate.
- Este obligatorie corelarea organizării lucrărilor care se realizează în situl Natura 2000, cu prevederile Planului de management și Regulamentul Parcului Natural Defileul Mureșului Superior și siturile conexe (ROSPA0033) și Obiectivele de conservare
- În jurul construcțiilor se vor menține pajșiștile, fânețele care conservă o biodiversitate ridicată.
- Cositul se va practica după data de 1 iulie, fără a folosi utilaje de cosit rotative.
- Materialele folosite pentru construcții, respectiv pentru amenajarea teritoriului trebuie să fie ecologice / naturale și trebuie să fie armonizate cu peisajul înconjurător.
- Delimitarea terenurilor se va face preferabil cu garduri vii sau cu structuri ușoare cu elemente poziționate orizontal, fără a crea obstacol pentru trecerea animalelor sălbatice. Pentru protecția terenului de speciile de mamifere de talie mare inclusiv animale domestice poate fi utilizat gard electric, cu cel mult 3 fire orizontale.
- Sunt interzise drenarea, taluzarea și decopertarea terenului acolo unde nu sunt propuse lucrări, solul nu va fi depozitat în mlaștini și zone umede.
- Să fie aplicate cât mai multe măsuri de ocrotire, ajutare a păsărilor (montare cuiburi artificiale, montare stâlpi cu suport pentru berze, montare stâlpi pentru răpitoare, etc
- Cablurile rețelei electrice să fie pozate în pământ, de-a lungul drumurilor de acces și a drumurilor existente.

- Se vor lua măsuri de proiectare pentru drumurile de acces astfel încât să fie realizate și trotuare pentru pietoni, o zonă turistică necesită un ambient prietenos cu circulația pietonală, acces la plimbări în aer curat.
- Suprafețele șantiierelor vor fi readuse la starea inițială inclusiv prin reabilitarea vegetației spontane originale și se va menține utilizarea terenului conform destinației originale, se pot realiza lacuri mici, habitate umede pentru amfibieni. Este interzisă folosirea de compoziții de semințe provenite din comerț pentru a evita răspândirea unor specii de plante invazive și plantarea de arboret alohton.
- Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se preiau valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – conform PUG. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 10%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,9/1,4.
- Canalizarea apelor menajere se va realiza prin racord la rețeaua de canalizare existentă (în curs de lucru), unde nu există posibilitate se va realiza Sisteme Publice Inteligente alternative de epurare biologică a apelor uzate. Procedeele biologice de epurare se desfășoară în condiții naturale (lagune, iazuri biologice, fermentare aerobă). Sistemul norvegian de management al apelor reziduale ce folosește filtre cu pat de stuf nu este unic în România. Pe termen scurt se va realiza îmbunătățirea sistemului de management al apelor reziduale.
- Se va conserva peisajul păstrând modul de ocupare dispersat, răsfiat fiind potențial ecoturistic
- Lucrările se vor executa în afara perioadei principale de cuibărit a păsărilor (1 aprilie-15 august).
- Este interzisă orice activitate de automobilism, motociclism sau ciclism, în afara drumurilor publice, pe teritoriul PNDMS și ariilor naturale protejate (conform Regulamentul ariei ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgeului aprobat cu Ordin de Ministru OM1556/2016 capitolul II, sub capitolul IV, art. 20, alin.12)
- Este obligatorie respectarea cu strictețe a legislației de mediu în vigoare, în special a prevederilor OUG nr 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin legea nr 49/2011 precum și OUG nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, cap. VIII Conservarea biodiversității și ariilor naturale protejate, respectiv Regulamentul și Planurile de Management ale sitului.
- Pentru respectarea condițiilor de mai sus răspunzător este beneficiarul planului.
- Titularul are obligația de a aduce la cunoștința proprietarilor terenurilor din prezentul studiu din cadrul despre obligațiile prevăzute de mai sus.

Motivul care au stat la baza deciziei de emitere a prezentului aviz favorabil cu condiții, sunt:

- Planul se suprapune cu situl Natura 2000 ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgeului.
- Extinderea rețelei electrice deservește un amplasament unde se desfășoară activitate turistică.
- Planul nu va afecta starea de conservare a speciilor și habitatelor pentru care a fost, desemnată aria protejată, cu respectarea condițiilor de mai sus.

### 2.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Sunt valabile regulile de accesibilitate a parcelelor conform PUG si RGU.

În urma dezvoltărilor sistemelor tehnico-edilitare se propune inclusiv dezvoltarea și modernizarea căilor de circulație, realizarea de fâșii verzi, și a unor trasee amenajate pentru biciclete. Se recomandă realizarea unui drum de legătură spre DN13B(Borzont) și traseul autostrăzii A8 (Târgu Mureș-Iași-Ungheni), nodul rutier Joseni.

### 2.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelelor sau intrarea în legalitate a construcțiilor existente. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilităților, prin racord la rețea sau prin soluții individuale.

Pentru construcțiile existente este obligatorie racordarea la sistemul de canalizare.

### 2.5. Construibilitatea parcelelor, modul de ocupare a terenurilor, reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prezentul proiect crează cadrul pentru realizarea rețelei electrice de joasă tensiune, fără modificări în reglementarea urbanistică a zonei, păstrând direcția de dezvoltare dată în Planul Urbanistic General.

Pe lângă facilitarea echipării cu curent electric, prin regulamentul P.U.Z. se propun măsuri pentru păstrarea caracterului zonei, **mai ales a modului de ocupare dispersat și a valorilor peisagere**, astfel obiectivul stabilit în P.U.Z. nu influențează negativ contextul, dar permite dezvoltarea controlată a turismului în zonă.

#### Indici și indicatori:

**P.O.T: 10 %**

Regimul de înălțime:

- P, P+M (în interiorul acoperișului, fără ziduri de atic) în cazul locuințelor temporare, respectiv permanente;
- P, P+1, P+1+M (cu acceptarea zidului de atic) în cazul serviciilor.

**C.U.T:**

- **0,9** în cazul locuințelor temporare, respectiv permanente;
- **1,4** în cazul serviciilor.

Pentru a împiedica îndeșirea excesivă, parcela trebuie să aibă o **suprafață minimă** de:

- 1000 m<sup>2</sup> în cazul locuințelor temporare, respectiv a serviciilor mici, punctuale (închirieri/reparații echipamente agrement ) respectiv comerț tip băcănie – suprafața construită la sol de max. 150.
- 1500 m<sup>2</sup> în cazul locuințelor permanente,
- 5000 m<sup>2</sup> în cazul serviciilor (cabane, pensiuni), respectiv în cazul funcțiunilor de recreere și agrement.

**Investițiile mari, care depășesc scara redusă vor fi executate pe bază de P.U.Z.**

**Sunt considerate investiții mari cele care depășesc suprafața de 1 ha, în condițiile detaliilor de reglementare descrise mai sus (suprafață minimă, indici urbanistici)**



## Poziționarea clădirilor pe parcelă / conformare morfologică

### Retrageri față de limite:

Regimul de construire:	discontinuu
Retragerea de la aliniamentul spre stradă:	min. 25 m
Limita pentru construcții față de limitele laterale ale parcelei:	5 m
Retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a volumului principal, dar nu mai puțin de 5 m.	

### Distanța minimă între două construcții, amplasate pe parcele diferite:

Va fi minimum 50 de metri. Distanța dintre clădiri este importantă în special pentru calitatea locuirii. Astfel fiecare construcție va putea beneficia de peisaj, lumină și intimitate. Păstrând distanțele corecte, se va asigura respectul reciproc al vecinilor și dreptul fiecăruia de a se bucura de calitatea mediului.

Distanța poate fi redusă până la min. 15 m, doar cu condiția realizării unei perdele de vegetație înalte, cu rol de împiedicare a comunicării vizuale.

## 2.6. Reguli referitoare la construcții

### Poziționarea clădirilor principale

Clădirile principale vor fi cu latura lungă "perpendiculară" pe stradă, pentru a nu obtura integral vederea spre peisajul din fundal.

### Poziționarea clădirilor secundare

Nu se acceptă intercalarea lor între fațada principală a clădirii principale și domeniul public. Nu se admit construcții anexe prefabricate tip container, barăci, construcții metalice aparente;

### Aspectul exterior al construcțiilor

Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului. Aspectul compozițional și arhitectural al clădirilor se va realiza cu mare grijă prin:

- folosirea critică a materialelor noi și moderne;
- ridicarea nivelului calitativ al imaginii;
- corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

### Conformarea volumetrică

Proiectanții vor avea în vedere pentru clădirile/funcțiunile mai ample să existe cât mai multe elemente care să amplifice senzația de scară umană – aceasta se va obține prin spargerea volumelor mari în serii de forme mici și simple. Se vor realiza articulări printre părți de volum cu pereți transparentți. Forma clădirii se va stabili în strictă corespondență cu funcțiunea.

### Volumul principal

Volumul principal va avea acoperiș simetric în două ape, cu două frontoane, cu o rezolvare volumetrică simplă, asemănător caselor/șurelor tradiționale din zonă.

Se recomandă iluminarea mansardei prin timpanele de la capătul construcțiilor (dinspre stradă, respectiv de pe fațada opusă dinspre curte) sau prin ferestre tip mansardă – adică soluții care nu implică modificări ale volumetriei simple și aspectului curat (din punct de vedere volumetric) al acoperișului.

Dacă prin nevoi funcționale este necesar utilizarea unei lucarne sau „ridicarea parțială a acoperișului” pentru a câștiga înălțime liberă sub aceasta, se aplică următoarea măsură: suprafețele însumate ale lucarnelor/acoperișurilor cu o pantă mai redusă, decât panta acoperișului nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate. Aceste zone cu acoperiș cu pantă mai redusă se pot realiza doar pe partea dinspre fațada posterioară a fațadelor laterale.

### **Volumele secundare**

Pentru zonele de servicii se propune o arhitectură cu combinații de volume simple, cu șarpantă cu pantă mai redusă și cu spații intermediare.

### **Zona de intrare**

Zonele de intrare – acces persoane – vor fi astfel proiectate încât să nu permită căderile masive de zăpadă precum și a tușurilor. Astfel zona de intrare va fi fie un spațiu intermediar tip prispă/cerdac/foișor – adică protejat de un acoperiș, fie o "lipsă" de un volum intrând în conformarea volumetrică a clădirii.

### **Terase, balcoane**

Se încurajează construirea teraselor atât ca mod de interfață între clădire și mediul exterior cât și pentru îmbogățirea fațadelor. Acestea vor fi integrate în ansamblul construcțiilor prin intermediul grinzilor, stâlpilor – și se va urmări să nu pară simple apendice ale clădirilor. Terasele trebuie concepute într-o manieră care să nu atenueze intimitatea vecinilor. Pe fațada dinspre stradă sunt interzise balcoanele. Sunt permise logii, balcoane franțuzești, în planul fațadei.

### **Dependințe, anexe gospodărești**

Nu se admit construcții anexe prefabricate tip container, barăci, construcții metalice aparente. Spațiile de depozitare, spațiile de colectare a gunoiului, echipamentele de curățare a zăpezii, dotările instalațiilor electrice și încălzire, transformatoarele, panourile solare, boilerile, contoarele de gaz vor fi integrate în garduri, sau în volumul construcției, în subsol ori în zone ecranate discret.

### **Acoperișul și învelitorile / elementele de acoperire**

#### Formă acoperiș

La proiectarea acoperișurilor se va ține cont în permanență de aspectul siguranței împotriva căderilor de zăpadă. În zonele acumulărilor de zăpadă se vor prevedea sisteme de protecție (figurate în proiect).

- În cazul volumului principal, acoperișurile vor fi în două ape, simetrice, cu prelungiri de acoperiș peste volumele secundare, adosate volumului dominant. Sunt permise doar acoperișurile drepte, formate din planuri – astfel nu se acceptă suprafețe curbate, riglate etc. Coama acoperișurilor principale va fi "perpendiculară" pe linia străzii. Forma de bază a acoperișurilor va putea fi articulată cu lucarne care vor asigura ferestrele necesare ale spațiilor de locuit din mansardă. (vezi. cap. Lucarne). Elementele volumetrice secundare ale acoperișurilor vor forma un tot întreg cu acesta și se vor compune astfel încât ansamblul să fie unul funcțional și bine articulat.

- În cazul volumelor secundare mai mari (ce depășesc volumetria unei case tradiționale din zonă) se vor realiza pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; În cazul acestora nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse.

- În cazul volumelor secundare sunt permise teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei.

- În cazul acoperirii volumelor secundare minore, se admit acoperișuri asimetrice sau acoperișuri într-o singură apă.
- În cazuri bine justificate, volumele secundare pot fi acoperite cu acoperiș terasă sau acoperiș verde, cu condiția că acestea apar în zona fațadei posterioare sau în jumătatea dinspre fațada posterioară ale fațadelor laterale.
- Compoziția elementelor volumetrice secundare ale acoperișurilor poate fi simetrică sau asimetrică, trebuie să formeze un tot întreg cu acestea. În varianta asimetrică, controlul și echilibrul vor fi atent gestionate – nu se permit poziționări aleatorii.

### Pantă acoperiș

Caracteristica zonei montane o constituie iernile cu multă zăpadă, ceea ce solicită șarpanta, determinând pante înalte/foarte înalte astfel încât zăpada să alunece. Această conformare prezintă avantajul de a se putea amenaja mansarde/poduri locuibile. Panta acoperișurilor volumelor principale se va încadra între 45-60 de grade – soluția finală se va stabili având în vedere și panta construcțiilor vecine.

Volumele secundare pot avea pante mai reduse, dar în general se recomandă o pantă minimă de 35 de grade. Pe o zonă de max. 10 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse.

### Material acoperiș

Finisajul acoperișurilor este unul vizibil în peisaj și important în aprecierea calității arhitecturale. Este obligatorie folosirea uneia sau a mai multora dintre următoarele învelitori:

- țigle ceramice, culoare naturală (cărămiziu), preferabil țigle solzi;
- scândură ignifugată, nevopsită;
- draniță, șifă, șindrilă ignifugată, nevopsită;
- tablă metalică mată\*, cutată, de culoare gri – având aspect asemănător (ca formă) învelitorilor de scândură.
- tablă fâltuită, care se îmbătrânește frumos (devine patinat - de recomandat din cupru, aluminiu vopsit cu aspect de titan zinc, respectiv tablă de titan-zinc).

Se interzice utilizarea următoarelor învelitori:

- șindrilă bituminoasă;
- țigle din beton;
- țigle colorate;
- țigle metalice texturate – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.;
- tablă profilată (altul decât cel descris mai sus\*) – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora;
- carton asfaltat;
- materiale plastice – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora;
- policarbonat;
- plăcile de azbociment, onduline etc.

Tonurile naturale sunt obligatorii. Nu se acceptă învelitori având culori stridente, nici învelitori care lucesc / reflectă lumina soarelui (cu excepția sticlei), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

### Streșini

Streșinile vor fi reduse la minim, dar vor fi montate în exteriorul perimetrului exterior al etajului.

Ca excepție, în cazul construcțiilor cu structură/finisaj aparent(ă) din lemn, lățimea streșinii poate să fie 1/8 din înălțimea construcției de la cota terenului amenajat până la streășină, dar nu mai puțin de 60 de cm.

#### Lucarne

La modelarea acoperișurilor pot fi folosite lucarne cu rol de iluminare a spațiilor interioare ale mansardelor. Lucarnele vor fi aliniate cu golurile din fațade, vor avea forme cât mai simple, cu acoperiș într-o singură pantă, cât mai aproape de orizontală. Lucarne mai lungi de 1.80 m nu sunt permise, nici lucarne în forme atipice. Se interzice folosirea a mai multor modele de lucarne pe un singur acoperiș.

#### Aerisiri

În vederea asigurării unui climat echilibrat printr-o circulație suficientă a aerului, podurile/mansardele vor avea arerisiri longitudinale la coame și/sau la streșini. Acestea vor fi integrate în aspectul general al acoperișului (formă și material) sau vor avea aparență distinctă cu rol decorativ clar definit.

#### Luminatoare/ferestre de mansardă

Folosirea ferestrelor de mansardă (a tabacherelor) este permisă. În cazul luminatoarelor, condiția utilizării este integrarea acestora în caracterul clădirii. Luminatoarele cu materiale acrilice cu forme circulare/curbate nu sunt agreate, în consecință se vor folosi luminatoare plane, din sticlă securizată, armonizate cu volumul acoperișului.

#### Coșuri de fum, străpungeri, elemente conexe acoperișurilor

Echipamentele și instalațiile de încălzire vor fi detaliate în proiectul DTAC depus. Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare trebuie să apară în planșele desenate, precum și mascarea acestora, în vederea unei prezențe cât mai discrete în planul fațadelor/acoperișurilor. Coșurile vor fi tencuite și vărute. Coșurile de fum localizate pe perețele exterior al clădirii pot fi placate cu piatră naturală, dacă reprezintă un element compozițional.

În cazul coșurilor vizibile pe mai multe nivele, materialul de finisaj selectat trebuie să fie utilizat în mod continuu pe toată înălțimea construcției, până la partea superioară a coșului.

Se acceptă coșuri metalice, care pătrund acoperișul în zona coamei acoperișului volumului principal (pe o fâșie de 1 m în stânga și în dreapta coamei, paralelă cu aceasta) și a căror parte vizibilă din exterior este mai scurtă de 1 m.

Finisajul coșurilor și a elementelor metalice va fi mată, culoare gri închis.

#### Jgheaburi și burlane

În cazul streșinilor mai late de 60 de cm, unde este posibil, nu se vor monta jgheaburi. Acolo, unde se vor monta, trebuie să fie din materiale care să fie în armonie cu culoarea paziei/fațadei, și vor fi realizate din materiale de calitate superioară (vezi materiale învelitori). În cazul învelitorilor din tablă, jgheaburile și burlanele vor fi din același material, sau cel puțin vor avea culoare identică cu cea a învelitorii.

#### Antene

Antenele de satelit parabolice (cu excepția celor cu diametru mai mic de 90 cm) și antenele TV sau de telefonie (montate pe sol sau acoperiș), precum și dispunerea cablurilor pe fațade spre domeniul public nu sunt acceptate. Antenele parabolice cu diametrul mai mic de 90 cm pot fi acceptate prin prezentarea pieselor desenate ce le vor include.

Aprobarea se va face pe baza poziției acestora prin prisma vizibilității din stradă/domeniul public și a impactului asupra proprietăților vecine.

## **Fațadele**

### Simbolistica intrărilor

Amenajarea zonei de acces și importanța arhitecturală a acesteia prin gradul de vizibilitate întărește spiritul comunitar al locului prin deschiderea către vecini, public și turiști. Se pot crea spații/volume de intrare cu o identitate puternică și distinctă prin utilizarea următoarelor elemente:

- acoperiș separat;
- pridvoare, foișoare;
- scări;
- iluminat.

### Zona de acces principal

Zona de acces principal se va trata ca spațiu intermediar, cu elemente de arhitectură ce vor face o punte dintre ambianța străzii și interior, conform celor semnalate la capitolul volumetrie.

Clădirile vor avea accese principale ușor identificabile și care să reprezinte funcțiunea de intrare prin elemente de amploare și caracter rural. Intrările vor fi protejate împotriva condițiilor meteo nefavorabile prin frontoane ieșite din planul fațadei, streșini, ori elemente de pridvor. Materiale predominante vor fi piatra și lemnul.

### Forma și materialele ferestrelor

În cazul în care sunt executate cu atenție pentru detalii și când au proporții frumoase, tâmplăriile pot contribui în mod esențial la caracterul clădirii. Tâmplăriile de preferință vor fi din lemn / lemn stratificat, exceptând ușile centralelor termice, pivnițelor etc..

Sunt interzise tâmplăriile din PVC de culoare albă sau alte culori, cu excepția celor care imită lemnul (în culoare și textură). La amplasarea ferestrelor se va urmări:

- căutarea unor direcții de vedere către punctele importante ale peisajului / asigurând priveliște;
- asigurarea distanțelor în sensul protejării proprietăților vecine/ distanței minime pentru fereastra de vedere.

### Ornamente

Sunt interzise ornamentele din fier forjat, coloane, pilaștri, ancadramente, bosaje (replici stilistice istoricești), figuri zoomorfe etc. respectiv geamurile reflectante. Obloanele decorative nu sunt permise. Obloanele funcționale și jardinierele cu flori sub ferestre sunt permise. Sunt interzise balustrăzile sau alte elemente din inox, fier forjat.

### Finisaje exterioare

Arhitectura tradițională a zonei combină diverse finisaje care se schimbă de la baza construcției spre partea ei superioară, respectiv de la volumul principal la volumele secundare. Astfel soclurile sunt din piatră, ca apoi pereții parterului să fie tencuiți sau din grinzi de lemn aparente, iar la nivelul timpanelor apare scândura ca finisaj. La fel, zonele dinspre stradă sunt mai "minerale", fiind tencuite, iar zonele posterioare sunt de regulă finisate cu lemn.

Se vor utiliza, de preferință, materiale de construcție clasice, naturale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De exemplu:

- socluri de piatră naturală, executate regulat și îngrijit;
- tencuieli văruițe, vopsite;
- finisaje din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat,
- uși și ferestre din lemn.

Folosirea elementelor de lemn masiv la sistemul structural aparent este recomandată, ca și alternarea texturilor/ materialelor – acesta din urmă pentru dematerializarea volumelor mari.

Este posibilă folosirea critică a finisajelor noi și moderne, fără a crea distorsionări față de aspectul general al zonei.

#### Piatră și alte zidării aparente

Se acceptă zidăria aparentă de piatră despicate, tăiată sau fasonată – de preferință de proveniență locală -

Nu se acceptă zidării aparente din cărămidă, din piatră de rostogolire, din bucăți din lemn (feliate sau despicate ) prinse în mortar.

Nu se acceptă lăcuirea zidărilor de piatră.

#### Placări

Placările cu piatră nu vor depăși nivelul planșeului de călcare de la parter, acestea se vor realiza până la nivelul planșeului de peste parter. Ele pot fi realizate doar din piatră din zonă. Depășirea acestui nivel este permisă dacă linia de întrerupere a finisajului este verticală/orizontală. Nu sunt permise linii curbe, aleatorii.

Nu se acceptă lăcuirea placajelor.

Coșurile de fum localizate pe perețele exterior al clădirii pot fi placate pe întreaga înălțime. Placările cu lemn sunt acceptate, cu excepția celor lazurate/ vopsite în culori stridente.

#### Culori

Sunt interzise culorile stridente, se anexează o listă cu paleta de culori recomandate și interzise, conform codificării RAL.

### **2.7. Garduri și împrejurii:**

În principiu nu se încurajează împrejurirea proprietăților, în ideea păstrării spațiului/peisajului natural și al comunității.

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se vor realiza împrejuriri care se integrează în context, din lemn, în forme tradiționale, (leațuri orizontale, garduri din scânduri, garduri vii etc.) fără socluri de orice fel, care nu deranjează optic și estetic și permit circulația păsărilor și animalelor sălbatice

Dacă se dorește o obturare a vizibilității parcelei se va planta vegetație (specii locale), garduri vii etc. Sunt permise garduri din plasă de sârmă sau plasă sudată cu ochiuri mari cu condiția plantării adiacente a unui rând de vegetație.

- sunt interzise gardurile din piatră, beton, panouri metalice opace, profilate, șipci metalice, fier forjat, panouri policarbonat sau similare.

- sunt interzise elementele decorative pe garduri care ies din tiparul tradițional (de ex. statui, panouri din plastic etc.)

Gardurile și porțile vor fi de preferință din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană și garduri transparente.

În caz că se vor utiliza porți secuiești, ele vor urma modelul caracteristic, cu caracter unic pentru Ciumani.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## **2.8. Parcaje**

Parcajele se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P 132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Parcarea vehiculelor se va realiza în cadrul parcelelor (nu pe stradă), cât mai puțin perceptibil din zona drumului public.

Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

## **2.9. Plantații**

La amenajarea suprafețelor verzi, se va ține cont de principiul întreținerii facile și de utilizarea materialelor și florei locale.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție cu destinația și capacitatea construcției conform art. Nr. 34 și Anexa nr. 6 din R.G.U., iar R.L.U. încurajează dezvoltarea spațiilor verzi, atât pe domeniul public cât și pe proprietatea persoanelor private.

## **2.10. Imagine generală, aspect, vizibilitate, dezvoltare sustenabilă**

Peisaj și ambient stradal. Generalități

Aspectul și caracterul zonei se va îmbunătăți prin conservarea "naturalului". Se va proteja vegetația existentă cu valoare ambientală. Elementele peisajului construit vor reflecta caracterul montan al arhitecturii / specificul local. Pentru amenajări exterioare, este obligatorie utilizarea vegetației locale. În cazul necesității unor bariere rutiere, se propun soluții care se integrează în peisaj, prin culoare, material și formă. Împrejuririle vor fi obligatoriu transparente și vor fi realizate din lemn, însă este mai degrabă încurajată continuitatea spațiilor deschise, decât împrejmuirea zonelor. Se recomandă mascarea construcțiilor cu arbori.

Principalul criteriu de amenajare a terenului va fi păstrarea și regenerarea peisajului natural. La tratarea suprafețelor aleilor și a parcarilor se va urmări utilizarea unor elemente naturale, de scară mică, durabile și cu caracter local. Utilizarea suprafețelor de beton aparente, orizontale este interzisă. Este permisă utilizarea pavajului din piatră naturală, respectiv a suprafețelor cu pietriș. În locul șanțurilor /scurgerilor de apă betonate se preferă cele înierbate.

Se urmărește încurajarea investițiilor care se încadrează în context și respectă scara tradițională a zonei. Intervențiile care depășesc cadrul și mărimea amenajărilor schițate, sau care creează o problemă specială din punct de vedere urbanistic sau estetic vor necesita autorizare prin PUZ sau PUD, cu acordul Consiliului Local, prin hotărâre a Consiliului Local.

### Tratarea suprafețelor pavate

Ele vor fi permeabile, asigurând absorbția apei, cu excepția carosabilului de pe domeniul public.

### Trasarea, sistematizarea verticală

Modificările terenului vor fi minime, cele acceptate având scopul scurgerii apei de lângă clădiri, fără ca apele să fie direcționate către proprietățile învecinate. În cazul în care condițiile sitului sunt de așa natură încât apa în mod constant curge spre vecin, amenajările trebuie făcute astfel ca să nu se mărească volumul debitului de apă către vecini. Ramparea trebuie făcută într-un mod natural, facil, cu descurajarea zidurilor de sprijin – adică se va încerca pe cât posibil păstrarea reliefului existent. În acest sens documentația DTAC va conține Plan de amenajare și sistematizare verticală a terenului.

### Signalistică și iluminat

Se va evita poluarea vizuală, semnalistica stridentă, luminile pulsante. Semnele montate pe fațada clădirilor vor fi solide, cu suprafață totală acoperitoare mai mică de 1,5 m x 1 m.

### Iluminat stradal și ambiental

Fluxul de lumină trebuie minimizat pentru a asigura o atmosferă discretă de agrement. Toate instalațiile / corpurile luminoase trebuie să fie în legătură strânsă cu caracterul arhitectural al zonei. La alegerea surselor de iluminat se vor prefera cele ce asigură lumină de tonuri calde. NU se acceptă lumini colorate (verde, albastru, portocaliu, roșu etc.). Lumina nu trebuie să incomodeze în nici-un fel plăcerea vecinului de a se bucura de intimitatea spațiului său.

### Străzi, alei, parcaje

Suprafețele pentru drumurile de acces către proprietăți, sau în cadrul acestora, respectiv parcările se recomandă a se realiza din dale înierbate (de preferat cu grilaj metalic sau din plastic, cu impact vizual minim asupra peisajului), sau pietriș mărunț, ce în timp poate fi înierbat. Nu se acceptă suprafețe betonate, asfaltate, pavaj compact din beton. Accesele auto vor urmări panta naturală a terenului. Acestea nu vor depăși lățimea de 4 m și o pantă de 10%.

Procentul maxim ocupat de drumuri de acces, parcări, trotuare pavate este de 25% din suprafața unei parcele. Restul terenului va fi amenajat ca spațiu verde, cu posibile suprafețe de călcare din materiale naturale: piatră, pietriș, lemn – după caz.

Sunt încurajate parcările înierbate, cu aspect natural.

Fiecare funcțiune va asigura numărul de parcaje necesare funcționării conform normativelor în vigoare, în interiorul parcelei.

## **2.11. Prevederi la nivelul subzonelor**

Nu este cazul.



### 3. Zonificarea funcțională

În zona studiată se propune realizarea rețelei electrice de joasă tensiune, reglementarea urbanistică a zone, păstrând direcția de dezvoltare dată în Planul Urbanistic General. În cursul procesului de avizare, din partea administratorilor fondului forestier s-a semnalat suprapunerea unor zone din cadrul intravilanului cu fondul forestier. Aceste zone au fost evidențiate în cadrul planșelor desenate și vor fi scoase din intravilan. (Suprafața scoasă din intravilan este de 2,68 ha.)

Pe lângă facilitarea echipării cu curent electric, prin regulamentul P.U.Z. se propun măsuri pentru păstrarea caracterului zonei, **mai ales a modului de ocupare dispersat și a valorilor peisagere**, astfel obiectivul stabilit în P.U.Z. nu influențează negativ contextul, dar permite dezvoltarea turismului în zonă.

### 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

La nivelul unităților și subunităților funcționale nu există alte prevederi speciale, în afară de cele menționate mai sus.

Gheorgheni  
Revizia 2, august 2023



șef proiect: arh. Köllő Miklós  
întocmit: Madaras Péter