

UVa Zonă de urbanizare - Zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Subzone: S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.	Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat. Subzone: S_Va – Subzona spațiilor verzi publice aferente arterelor de circulație situate în zone cu alt caracter.
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
<p>În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.</p> <p>Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.</p> <p>Etapele procedurii implică:</p> <ol style="list-style-type: none">(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului(3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc(4) aprobarea PUZ(5) elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ: • rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră • străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică(7) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora. <p>Prin PUZ se vor menține în mod obligatoriu subzonele Vpa, așa cum sunt ele delimitate în PUG. Pentru acestea se va aplica regulamentul de urbanism aferent lor.</p> <p>Pentru suprafețe foarte mari (peste 10 ha), prin PUZ de urbanizare se poate propune o zonare a teritoriului, astfel încât în interiorul acestuia să fie dispuse subzone verzi cu alt caracter – Vt, Vs, pentru care se vor aplica regulamentele de urbanism aferente acestor tipuri de UTR.</p> <p>Prin PUZ se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p> <p>Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.</p>	<p>În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.</p> <p>Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.</p> <p>Etapele procedurii implică:</p> <ol style="list-style-type: none">(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză(2) obținerea Avizului de Oportunitate ;Avizul Arhitectului Sef) pe baza cererii formulate de către deținătorii terenului(3) elaborarea documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și P.U.Z. - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc.(4) aprobarea P.U.Z.(5) elaborarea a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z:<ul style="list-style-type: none">• rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră• străzi și alte tipuri de spații publice, pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările P.U.G. și normele tehnice specifice.(1) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică(2) realizarea a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora. <p>Prin P.U.Z. se vor menține în mod obligatoriu subzonele Vpa, așa cum sunt ele delimitate în P.U.G.</p> <p>Pentru acestea se va aplica regulamentul de urbanism aferent lor.</p> <p>Pentru suprafețe foarte mari (peste 10 ha), prin P.U.Z. de urbanizare se poate propune o zonare a teritoriului, astfel încât în interiorul acestuia să fie dispuse subzone verzi cu alt caracter – Vt, Vs, pentru care se vor aplica regulamentele de urbanism aferente acestor tipuri de UTR.</p> <p>Prin P.U.Z. se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.</p> <p>Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.</p>
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
<p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.</p> <p>Servituți de utilitate publică:</p> <p>Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)</p>	<p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.</p> <p>Servituți de utilitate publică:</p> <p>Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).</p>

<p>În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). <i>Reglementările PUZ și RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, Reglementarea situațiilor tranzitorii.</i></p>	<p>În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.</p>
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin masterplan și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Caburile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.</p>	<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin masterplan și P.U.Z. și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform <i>Anexei 6</i>, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate. Caburile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.</p>
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform <i>Anexei 1</i> la prezentul Regulament. Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora</p>	<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform <i>Anexei 1</i> la prezentul Regulament. Pentru subzone verzi cu alt caracter se vor aplica reglementările specifice acestora.</p>
1. UTILIZĂRI ADMISE	
<p>(a) plantații înalte, medii și joase (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile (d) edicule, componente ale amenajării peisagere (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere</p>	<p>(a) plantații înalte, medii și joase; (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo; (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; (d) edicule, componente ale amenajării peisagere; (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică; (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.</p>
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
<p>Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.</p>	<p>Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.</p>
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
<p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>	<p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI	
<p>Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ.</p>	<p>Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin P.U.G. nu pot fi diminuate prin P.U.Z.</p>
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	

Se va stabili, după caz, prin PUZ.	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Se va stabili, după caz, prin PUZ	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
Se va stabili, după caz, prin PUZ	Se va stabili, după caz, prin P.U.Z.
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ. Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.	Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform P.U.Z Se vor prevedea accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.	Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.	Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).	Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.	Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)