

**REACTUALIZARE P.U.G.
MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC
JUD. HARGHITA**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**REACTUALIZARE P.U.G. MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC,
JUD. HARGHITA**

Beneficiar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC
Piața Primăriei nr. 5, Odorheiu Secuiesc

Proiectant general:

SC EXPERIMENT PROIECT SRL
Calea Mănăştur nr. 89 / 6, Cluj-Napoca

Asociat:

SC HALCROW ROMANIA
Strada Carol Davila nr. 85, sector 5, București

Contract nr.: **22252 / 08.12.2009**

Proiect nr.: **01 / 2010**

Volum: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Cluj-Napoca, noiembrie 2017



experiment proiect

SR EN ISO 9001 : 2008 / SR EN ISO 14001 : 2004 / SR OHSAS 18001 : 2007
Calea Mănăştur nr. 89, bl. E10, ap.6, 400658 Cluj-Napoca, aut. nr. J12 / 4907 / 1992, CF: RO2894535

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

SC EXPERIMENT PROIECT SRL

Calea Mănăştur nr. 89 / 6, Cluj-Napoca

Şef de proiect

arh.

CORINA POPŞE



Proiectanţi:

arh.

CORINA POPŞE

arh.

MĂDĂLINA-ANDREEA IGNA

ing.

ADRIAN PODARU

dr. sociolog

RUDOLF POLEDNA

dr. geograf

VIOREL PUIU

dr. geograf

VASILE ZOTIC

geograf.

VIORICA-ELENA KALLOS

Handwritten signatures of the project team members: Corina Popşe, Madalina-Andreea Igna, Adrian Podaru, Rudolf Poledna, Viorel Puiu, Vasile Zotic, and Viorica-Elena Kallos.



Asociat:

SC HALCROW ROMANIA SRL

Strada Carol Davila nr. 85, sector 5, Bucureşti

Cluj-Napoca, noiembrie 2017



CUPRINS

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG

I. PRESCRIPTII GENERALE

1.	DOMENIU DE APLICARE	5
2.	CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	7
3.	CONDIȚII DE APLICARE	7
4.	CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	8
5.	CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU	8
6.	DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UTR-URI	14

II. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP) ȘI ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE (ZP)	23
ZONA CENTRALĂ DE ACOMANIERE A NUCLEULUI ISTORIC (ZCA)	46
ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE (ISP)	63
ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)	73
ZONA MIXTĂ (ZM)	87
ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE (UID)	95
ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE (UA)	102
ZONA SPATIIILOR VERZI PUBLICE (SV)	109
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)	118
ZONA CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)	126
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (CC)	139

ALTE ZONE

ZONE CU PUZ / PUD-uri APROBATE	159
ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (DS)	163
ZONE REZERVATE PENTRU TERENURI AGRICOLE (TA)	166
ZONE CU TERENURI NEPRODUCTIVE (N)	167
ZONE OCUPATĂ DE APE (A)	168
PĂDURI (P)	173
SITURI ARHEOLOGICE (SA)	177

III. ANEXE

CENTRALIZATOR UTR-uri	181
DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN RLU	184
NECESARUL DE TERENURI PENTRU DIVERSE FUNCȚIUNI	189
CRITERII MINIME PENTRU ATESTAREA STAȚIUNILOR TURISTICE	190



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al municipiului Odorheiu Secuiesc și este în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicat.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului Odorheiu Secuiesc, atât în intravilan, cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioadă de **10 ani** de la data aprobării lui de către Consiliul Local.

1.3. Planurile Urbanistice Zonale propuse, se vor fundamenta prin studii / expertize geotehnice. Acestea vor ține seamă de prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a municipiului Odorheiu Secuiesc.

1.4. Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

1.5. Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neindeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

1.6. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT și CUT.



1.7. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative care generează un trafic suplimentar¹.

1.8. În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin prezenta documentație de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiționat de reconfigurarea parcelelor respective prin reparcelare, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

1.9. Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție insuficient reglementate prin prezentul P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbansitice Zonale.

1.10. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

1.11. Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban, atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei U.T.R., coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

1.12. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

1.13. Introducerea terenurilor în intravilanul localității precum și operațiunile de dezmembrare / comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza unui P.U.Z. care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

¹ unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.



1.14. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări urbanistice zonificare (RUZ) și a planșei Unități teritoriale de referință (UTR) - părți integrante ale prezentei documentații.

1.15. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă de timp;
- populație cu structura omogenă;
- sistem parcellar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici;

1.16. Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul regulament preia prevederile din:

- Planul Urbanistic General Odorheiu Secuiesc în vigoare (aprobat prin HCL nr. 85/1999) și regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea;
- Planurile Urbanistice Zonale aprobate ulterior PUG Odorheiu Secuiesc (aprobat prin HCL nr. 85/1999).

3. CONDIȚII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a municipiului Odorheiu Secuiesc.

3.2. Se va solicita elaborare de:

- Plan Urbanistic de Zonă Construită Protejată (PUZCP) pentru UTR-urile ZCP – și ZP;
- Plan Urbanistic de Zonă Centrală (PUZC) pentru UTR-ul ZCA;
- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru toate zonele funcționale din intravilane, reprezentate pe planșele RUZ și RLU cu hașuri în diagonală (zone industriale, tehnologice, de servicii, de agrement și turism, supuse restructurării / regenerării urbane);
- PUZ pentru infrastructura de transport;
- PUZ pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;



3.3. În cazul operaţiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcţii şi complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate pe întreg UTR-ul şi aprobate conform legii.

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții minime de constructibilitate, pentru construcții P; P+1; P+2, conform tabelului.

Regimul de construire	Dimensiune minimă Conf. RGU		Dimensiune minimă în ţesut tradițional spontan (zone protejate)		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m
Înșiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	12
Izolată	200	12	150	12	350	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă						
acces la drum public sau privat						

4.2. Parcelele cu suprafață sub 150 mp, pot deveni construite numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

4.3. Este permisă divizarea unui lot în maximum două parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate. Împărțirea lotului în 3 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z. parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în vederea tranzacțiilor imobiliare se va face în baza P.U.Z. parcelare.

4.4. Pentru parcelele cu suprafață peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

5. CADRUL LEGAL AL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233 / 2016, privind „Normele de aplicare a Legii nr. 350 / 2001”;



- Legea nr. 71/1996 și 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului Național – Secțiunea I – Căi de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 și 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanța de urgență nr. 142/2008 și Legea nr. 190/2009, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice;
- Master Planul General de Transport în România, 2016;
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea GP-038/1999 “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea GM-007/2000 “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011);
- HGR nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- HGR nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural al alunecării de teren și inundații;
- HGR 804/2007, privind controlul asupra pericolelor de accident major;
- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- HCS-RUR 101 /2010 (MO nr. 577 /2010), pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Acte normative în alte domenii de interes și conexe

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;



- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare din 2005;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, completată cu Legea 286/2006;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică cu modificările ulterioare Legea 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- HGR nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare (OUG nr. 206/2000 și Legea nr. 241/2003);
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 528/2004);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență 83 din 15 septembrie 2010 privind exceptarea de la plata tarifelor prevăzute în Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, pentru scoaterea din circuitul agricol a terenurilor necesare pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea 46/2008 – Codul silvic, cu modificările ulterioare din 2016;
- Ordonanța nr. 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național;
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor, cu modificările și completările ulterioare prin Legea nr. 310/2004, Legea nr. 112/2006;
- OUG nr. 195/2005 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului;
- HG 1076/2004, privind Evaluarea de Mediu a planurilor și programelor și Ordinul 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004;
- Legea nr. 265 /2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului (actualizată prin OUG nr. 164/2008 (MO nr. 808/2008);
- Legea meteorologiei nr. 139/2000;



- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane și Legea 135/15.10.2014;
- Legea nr. 422/2001, modificata si completata prin Legea 259/2006, privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 646 bis/16.07.2004); listă modificată ulterior prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.182/2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 – modificări și completări – și a Listei monumentelor istorice 2004 – monumente dispărute – modificări și completări (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 966 bis/10.11.2005);
- Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național-Institutul Național al Patrimoniului în 2015;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24.11.2006), cu completările ulterioare;
- Ordinul M.C.C. privind aprobarea normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, nr. 682/2003;
- H.G.R. 610/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind procedura de aprobare a creditelor pentru lucrări de protejare la monumentele istorice deținute de persoane fizice / juridice de drept privat;
- Ordinul Ministrului Transporturilor Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003 – cadru conținut pentru Zone Construite Protejate;
- Dispoziția 4300-VN/2005 a Ministerului Culturii și Cultelor, completată cu dispoziția 5596-VN/2007 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Hotărâre nr. 230 din 4 martie 2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
- Ordin nr. 776 din 5 mai 2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările din Ordinul nr. 2387/29.09.2011;
- Ordonanța de urgență nr. 57 din 20 iunie 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice;
- Ordonanța de Urgență nr. 154 din 12 noiembrie 2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și a Legii vânătorii și a protecției fondului cinegetic nr. 407/2006;
- Hotărârea Guvernului nr. 1.284/24 octombrie 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările din HGR nr. 971 / 11.10.2011;



- Ordinul nr. 46 / 2016, privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- Hotărârea nr. 852 din 13.08.2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice;
- Norma metodologică din 21/10/2004 de aplicare a prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
- Legea nr. 347 din 14/07/2004 - Legea Muntelui, cu modificările ulterioare OUG 21 din 27.02.2008;
- Ordonanța nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 198 / 2015;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul nr.45/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice 27/01/1998 privind amplasarea, lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordin nr. 607/25 iulie 2007 pentru aprobarea categoriilor de cheltuieli eligibile pentru "Reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri județene, străzi urbane - inclusiv construcția/reabilitarea șoselelor de centură" în cadrul axei prioritare "Îmbunătățirea infrastructurii de transport regionale și locale" din cadrul Programului operațional regional 2007-2013;
- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2006;
- Legea nr. 198/2015, privind regimul drumurilor;
- RACR-ZSAC, ediția 01 / 2015, privind stabilirea servituților aeronautice civile;
- O.G. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr.124/1995, cu modificările ulterioare, Legea nr. 481/2004, Legea nr. 241/2007 cu modificări și completări prin OUG nr. 70/2009;
- H G R nr. 349 / 2005 privind depozitarea deșeurilor;
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române;
- H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;



- Legea nr. 45 din 01.07.1994 - Legea apărării naționale a României;
- Ordinul MAI nr. 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă;
- Legea 307/2006 cu modificările și completările ulterioare, privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea 481/2004 actualizată, privind protecția civilă;
- Legea nr. 85/2003 – Legea minelor, cu modificările ulterioare;
- Ordonanță nr. 65/30 august 2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Ordinul nr. 65 din 13 martie 2002 privind aprobarea Procedurilor pentru implementarea Programului "Parcuri industriale";
- Ordin nr. 270 /10 septembrie 2002 pentru aprobarea Procedurilor de implementare a Programului "Parcuri industriale";

Reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare;
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- ID 17/1986 – MICH-MIp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie;
- Norma tehnică din 05/02/2009 pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008;



- Norme tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de alimentare din amonte şi de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia preşedintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- 3915/1994 – Proiectarea şi construirea conductelor colectoare şi de transport gaze naturale;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului reţelelor edilitare în localităţi;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor şi Comerţului şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ.

6.1. Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planşei de reglementări.

6.2. Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de:

- funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
- modul de conformare a construcţiilor;
- înălţimea maximă admisă.

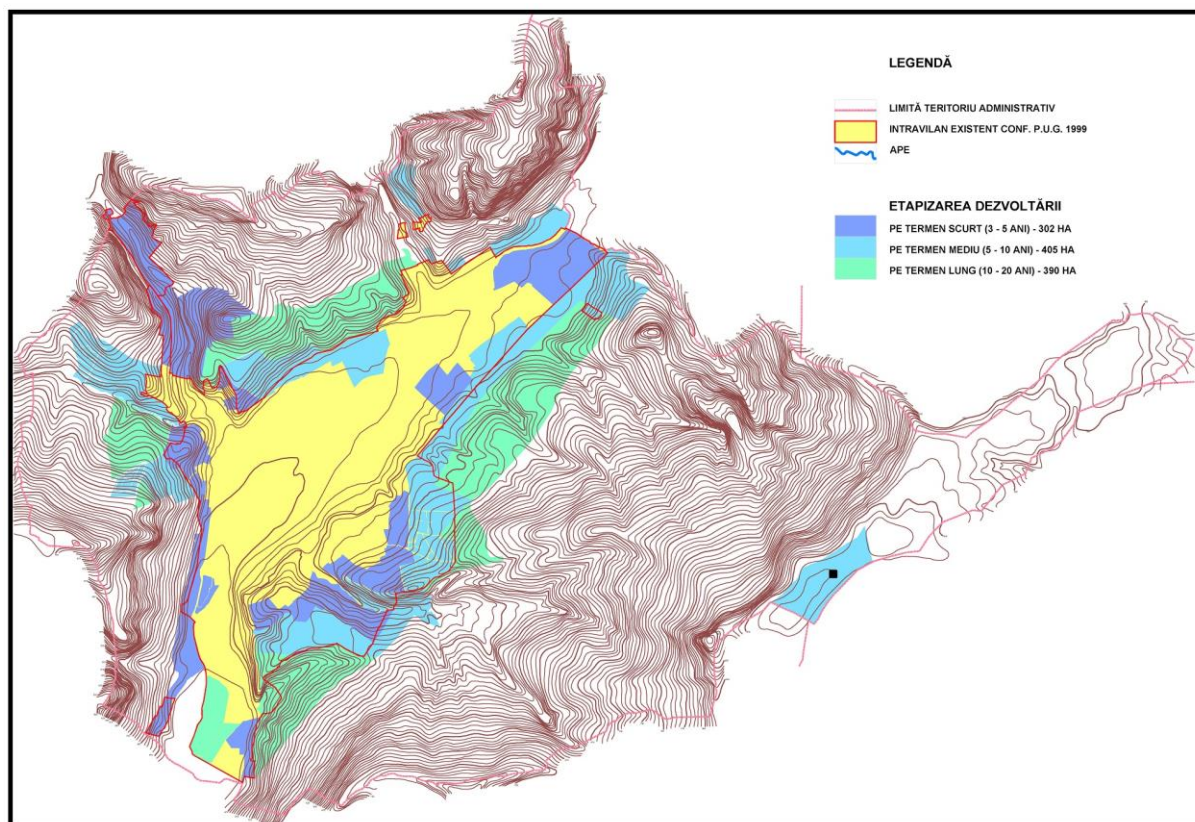
Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.3. Pentru toate unităţile teritoriale de referinţă se mai adaugă două criterii de diferenţiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice şi arhitectural - urbanistice;
- situarea în zonele constituite sau de extindere cu densitate joasă de construire.

6.4. Elaborarea, avizarea şi aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale în intravilanul municipiului Odorheiu Secuiesc va respecta „Etapizarea dezvoltării”, iar autorizaţiile de construire se vor acorda, doar după dezmembrarea terenurilor necesare realizării căilor de comunicaţie şi reţelelor tehnico-edilitare.

6.5. Etapizarea dezvoltării municipiului Odorheiu Secuiesc





II PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul municipiului Odorheiu Secuiesc se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
- căile de comunicație feroviară;
- căile de comunicație aeriană (aerodrom propus);
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de: învățământ, sănătate, cultură, sport, turism, administrație publică, financiar-bancare, culte, comerț;
- spațiile verzi și cele destinate amenajărilor de agrement;
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă,
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protecție aferente culelor tehnice;
- terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă / lacurilor;
- terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților;

Se interzice amplasarea pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică, a altor funcțiuni decât cele prevăzute prin regulament.

• ZONE PROTEJATE ÎN MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

În UAT Odorheiu Secuiesc se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale și culturale care sunt protejate:

- Stejarul din Cimitirul eroilor (*Quercus* sp.) conform Anexei nr. 4 din Hotărârea Consiliului Județean Harghita nr. 162/ 2005 privind Lista arborilor seculari din județul Harghita;
- Cimitirul catolic (suprafața 4 ha) și Cimitirul reformat (suprafața 3,4 ha) conform Anexei nr. 4 din Hotărârea Consiliului Județean Harghita nr. 162/ 2005 privind Lista parcurilor dendrologice din județul Harghita;
- Izvoarele de apă minerală de la Băile Szejke au un regim de protecție de nivel județean conform Anexei nr. 5 din Hotărârea Consiliului Județean Harghita nr. 162/ 2005: Izvorul Valea Sósptak, Izvorul Föförrás și Izvorul Attila;
- ROSCI0383 Râul Târnava Mare între Odorheiu Secuiesc și Vânători (1,26 ha);
- Zona de protecție a monumentelor istorice clasate, conform LMI 2015;
- Zona de protecție a siturilor arheologice reperate.



Autorizarea amplasării de construcții, pe terenurile cu valori naturale protejate prin prezentul regulament, este permisă după obținerea avizului din partea Agenției de Protecție a Mediului, respectiv a custodelui.

Autorizarea amplasării de construcții, pe terenurile cu valori culturale protejate prin prezentul regulament, este permisă după elaborarea de PUZCP+RLU, respectiv descărcarea terenului de sarcină istorică și obținerea avizului din partea Ministerului Culturii și Identității Naționale (MCIN) sau, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură (DJC) și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Până la elaborarea documentațiilor PUZCP, orice intervenție se va face pe baza regulamentului aferent PUG, cu avizul MCIN sau, după caz, al DJC Harghita și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Terenurile din intravilan care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate și vor fi întreținute ca spații verzi.

- **ZONE DE PROTECȚIE SANITARE CU REGIM SEVER**

- surse de apă – captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m aval sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune a apei potabile (10 m din ax în fiecare parte, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- stația meteorologică (30 m de la incintă);
- ape curgătoare cadastrale (câte 15 m pe ambele maluri);
- ape curgătoare necadastrale (câte 5 m pe ambele maluri);

- **ZONE DE PROTECȚIE SANITARE ÎNTRE LOCUINȚE ȘI ALTE FUNCȚIUNI**

- târg de animale sau abator, față de locuințe (raza = 500 m);
- unități industriale și de depozitare, față de locuințe (raza = 50 – 300 m);
- stație de epurare, față de locuințe (raza = 50 m, conf. Studiu de impact);
- groapă de gunoi, față de locuințe (raza = 1000 m);
- rampă de transfer deșeuri, față de locuințe (raza = 200 m);
- autobaza serviciilor de salubritate, față de locuințe (raza = 200 m);
- adăpost pentru animale comunitare, față de locuințe (raza = 100 m);
- ferme zootehnice, față de locuințe (raza = min. 50 m);
- cimitire umane, față de locuințe (raza = 50 m, în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie);
- unități de învățământ / cultură / sănătate, față de locuințe (raza = 50 m);
- piață agro-alimentară, față de locuințe (raza = 40 m);
- spital sau dispensar de animale, față de locuințe (raza = 30 m);
- unități comerciale / prestări servicii, față de locuințe (raza = 15 m);
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosă septică / fântână (30 m);
 - adăposturi pt. animale / locuință (10 m);
 - platforma pentru deșeuri menajere / locuință (10 m);
 - groapă compost / locuință (10 m);



- **ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE**

- linii electrice aeriene:
 - LEA 110 KV (pe o fâșie de 37 m);
 - LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe
 - stații de transformare electrice față de locuințe (min. 20 m de la incintă);
- antena GSM / relee radio-TV
Nivelul admis de radiație al unei antene de telefonie mobilă sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sănătății Publice nr. 1193 / 2006).
- parc fotovoltaic (500 m);
- stația meteorologică (500 m de la zona cu regim sever);
- rețele de gaz și SRM gaz:
 - 20 m până la clădirile cu 3 etaje inclusiv;
 - 200 m până la clădirile cu 4 sau mai multe etaje;
 - 20 m până la stațiile electrice de transformare;
 - 30 m până la dep. GPL, carburanți, benzinării;
 - 50 m până la CF, depozit gunoi;
 - 22 m până la DN;
 - 20 m până la DJ / ocolitoare;
 - 18 m până la DC, drumuri vicinale, străzi;
 - 6 m până la drumuri private, parcuri
 - 250 m până la poligoanele de tragere, depozitele de material exploziv, cariere;
 - 1000 m / 2000 m până la balastierele în albia râurilor amonte / aval;
 - 6 m până la păduri și diguri de protecție de-a lungul apelor;
- căi de circulație:
 - DN (22 m din marginea exterioară a zonei de siguranță);
 - DJ (20 m din marginea exterioară a zonei de siguranță);
 - DC (18 m din marginea exterioară a zonei de siguranță);
 - CF (100 m din ax, în fiecare parte);
 - Aerodrom (zona de servituți aeronautice - conform RACR - ZSAC, ediția 01 / /2015).

- **ZONE CU INTERDICȚIE TOTALĂ DE CONSTRUIRE**

- pe terenurile cu risc de inundabilitate de tip viitură cu frecvență mare (asigurare 10%);
- în zonele de siguranță față de căile de comunicație: DN, DJ, ocolitoare, DC, CF, aerodrom;
- în zonele de protecție sanitare cu regim sever;
- în culoarele de protecție față de LEA 110 KV / 20 KV / stația de transformare;
- în jurul unității MAPN, pe o rază de 200 m de la incinta unităților militare.



- **ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE**

- până la stabilizarea versantului și luarea de măsuri de amenajare (drenuri speciale, consolidarea prin pilonare etc) pe bază de expertiză geotehnică, pe terenurile cu alunecări de teren declanșate sau cu risc foarte mare - mare de declanșare;
- până la elaborarea de expertiză geotehnică pe terenurile cu risc mediu-ridicat și mediu de declanșare / redeclanșare a alunecărilor de teren (se recomandă clădiri ușoare izolate cu regim de înălțime max. D+P+M și POT=15%);
- până la obținerea avizului de Gospodărire al Apelor și până la executarea lucrărilor hidrotehnice: diguri, regularizarea și adâncirea cursurilor de apă, redimensionarea unor poduri și podețe, pe terenurile cu risc de inundații de tip viitură cu frecvență medie și mică (asigurare 1% și 0,1%);
- până la regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea / refacerea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, pe terenurile cu risc de producere a inundațiilor torențiale;
- până la amenajarea de drenuri, întreținerea celor existente, decompactarea solului și lucrări pedoameliorative, pe terenurile cu risc ridicat de inundabilitate prin ridicarea nivelului pânzei freatice;
- până la obținerea avizelor aferente deținătorilor de căi de circulație / rețele edilitare, pentru orice fel de construcție din zona de protecție a acestora;
- până la obținerea avizului Centrului Meteorologic Regional, pe o distanță de 500 m de la zona cu regim sever, în zona de protecție a stației meteorologice;
- până la obținerea avizului APM Harghita și al custodelui, pentru zonele naturale protejate;
- până la elaborarea PUZC-ului, cu excepția adaptărilor minore, conform RLU și a avizelor potrivit dispozițiilor legale în vigoare, în zona centrală de acompaniere a nucleului istoric (ZCA);
- până la elaborarea PUZCP-urilor, cu excepția adaptărilor minore, conform RLU cu avizul MCIN / DJC Harghita și a celorlalte avize potrivit dispozițiilor legale în vigoare, în zonele de protecție ale monumentelor istorice (ZP) / zonele construite protejate (ZCP);
- până la cercetarea arheologică preventivă, în vederea descărcării de sarcină istorică și cu avizul MCIN / DJC, în siturile arheologice clasate și reperate;
- până la supravegherea arheologică în zonele de protecție a siturilor arheologice clasate și reperate, pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter-privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol;
- până la obținerea avizului MAPN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială (pe o rază de 2400 m în extravilan);
- până la elaborarea PUZ – urilor pentru:
 - toate zonele funcționale din intravilane, reprezentate pe planșele RUZ și RLU cu hașuri în diagonală (zone industriale, tehnologice, de servicii, de agrement și turism, supuse restructurării / regenerării urbane);
 - infrastructura de transport;
 - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.



- **ZONE / SUBZONE FUNCȚIONALE ȘI UTR-URI PROPUSE ÎN UAT ODORHEIU SECUIESC**

1. **ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ / ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONA CENTRALĂ DE ACOMPANIERE A NUCLEULUI ISTORIC**

ZC – Zona centrală reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru municipiul Odorheiu Secuiesc. Ea menține în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice clasate cu valori semnificative, dar și clădiri cu valoare ambientală care susțin cadrul construit al unui centru omogen). În egală măsură, zona centrală reprezintă și aria de centralitate geometrică a orașului, dezvoltarea lui în timp neafectându-i caracteristicile esențiale. Se disting ca subdiviziuni: **ZCP** – zona construită protejată (nucleul istoric) și **ZCA** – zona centrală de acompaniere a nucleului istoric.

ZCP – Zona construită protejată (nucleul istoric), cuprinde subzonele ISP1, LFCm1, GC1a, pentru a cărei reglementare detaliată se impune elaborarea unui PUZ de zonă construită protejată (PUZCP, conform metodologiei în vigoare).

ISP1 – Zona de instituții și servicii publice existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A și B conform studiu morfologic;

LFCm1 – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A și B conform studiu morfologic;

GC1a – Zona de gospodărie comunală - situată în interiorul nucleului istoric, zona A – cimitirul reformat declarat parc dendrologic;

ZP – Zona de protecție a monumentelor istorice din exteriorul nucleului istoric cuprinde monumente istorice clasate și zone cu valoare ambientală omogene morfologic și funcțional, ISP2, LFCm2, SV1a, pentru a cărei reglementare detaliată se impune obținerea avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură Harghita.

ISP2 – Zona de instituții și servicii publice existente - situate în zonele protejate (în zonele C, D și E conform studiu morfologic, inclusiv zona Băile Szezyke și biserica “Inima lui Isus”);

LFCm2 – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în zona protejată C, D și E conform studiu morfologic.

AI4 – Așezări informale de tip 4² în LFCm2 zona E, str. Ciorii.

SV1a – Zona spațiilor verzi aflate în arii naturale protejate - izvoarele minerale declarate arii naturale protejate de interes județean prin HCL Harghita nr. 162/2005, anexa 5 - Izvorul Valea Sospatak, Foforras și Attila din Băile Szezyke.

² Zone cu grupări de locuințe aparținând populației de etnie romă – grupări de locuințe spontane realizate în mod necontrolat și fără autorizație de construire.



ZCA – Zona centrală de acompaniere a nucleului istoric cuprinde funcțiuni compozite (îndeosebi locuințe, dar și Casa de cultură), care contribuie la închegarea arealului central și care include râul Târnava Mare.

ISP3 – Zona de instituții și servicii publice existente - situate în zona centrală și în exteriorul zonelor protejate;

LFCm3 – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în zona centrală și în exteriorul nucleului istoric;

LFCm6 – Zona de locuințe cu regim mediu de înălțime max. P+4 și funcțiuni complementare existente - situate în zona centrală și în exteriorul nucleului istoric;

LFCm8 – Zona de locuințe cu regim mare de înălțime max. P+10 și funcțiuni complementare existente - situate în zona centrală și în exteriorul nucleului istoric.

2. ZONE SITUATE ÎN AFARA ZCP, ZP ȘI ZCA

ISP- ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE

ISP4 – Zona de instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei centrale și a zonelor protejate;

ISP5 – Zona de instituții și servicii publice propuse - situate în exteriorul zonei centrale și a zonelor protejate.

LFC- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

LFCm4 – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonei centrale și a zonelor protejate;

LFCm5 – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare propuse - situate în exteriorul zonei centrale și a zonelor protejate;

A14 – Așezări informale de tip 4³ în LFCm5, str. Recoltei.

LFCm7 – Zona de locuințe cu regim mediu de înălțime max. P+4 și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonelor protejate;

LFCm9 – Zona de locuințe cu regim mare de înălțime max. P+10 și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonelor protejate;

LFCmv – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2, propuse - case de vacanță.

ZM - ZONA MIXTĂ (ISP+UID)

ZM1 – Zona mixtă existentă (ISP4+UID1)

ZM2 – Zona mixtă propusă (ISP5+UID2)

³ Zone cu grupări de locuințe aparținând populației de etnie romă – grupări de locuințe spontane realizate în mod necontrolat și fără autorizație de construire.



UID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

UID1 - Zona unităților industriale/depozitare existente

UID2 - Zona unităților industriale/depozitare propuse

UA - ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE

UA - Zona unităților agro-zootehnice existente

SV - ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE

SV1 – Zona spațiilor verzi publice, scuaruri, parcuri existente

SV1a – Zona spațiilor verzi aflate în arii naturale protejate⁴

SV2 – Zona spațiilor verzi publice - perdele de protecție, protecția versanților și pe malul cursurilor de apă

SV3 – Zona spațiilor verzi publice, scuaruri, parcuri propuse

GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC1 – Zona gospodărie comunală – cimitire - existente

GC1a – Zona gospodărie comunală – cimitire - zonă naturală protejată⁵

GC2 – Zona gospodărie comunală – cimitire - propuse

GC3 – Zona gospodărie comunală - salubritate

TE - ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

CC1 – Zona căi de comunicație rutieră, pietonale, piste biciclete și construcții aferente

CC2 – Zona căi de comunicație rutieră - motocros

CC3 – Zona căi de comunicație feroviară, metrou ușor și construcții aferente

CC4 – Zona căi de comunicație aeriană - aerodrom și construcții aferente

3. ALTE ZONE

ZONA CU PUZ-uri / PUD-uri APROBATE

DS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TA – ZONE REZERVATE PENTRU TERENURI AGRICOLE

N – ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE

A – ZONA OCUPATĂ DE APE

P – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE - PĂDURI

SA – SITURI ARHEOLOGICE

⁴ cuprinde zonele de spații verzi publice din cadrul Băilor Szezyke cu izvoarele minerale declarate arii naturale protejate de interes județean prin HCL Harghita nr. 162/2005, anexa 5 - Izvorul Valea Sospatak, Foforras și Attila, respectiv ROSCI0383 râul Târnava Mare.

⁵ cuprinde Cimitirul reformat și Cimitirul catolic declarate parcuri dendrologice și Cimitirul eroilor în care este situat stejarul secular conform HCL Harghita nr. 162/2005, anexa 4



ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP) ŞI ZONA DE PROTECŢIE DIN EXTERIORUL NUCLEULUI ISTORIC (ZP)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Prescripțiile regulamentului, odată adoptate urmează să se aplice în teritoriile delimitate ca zonă construită protejată (ZCP) și zone de protecție din exteriorul nucleului istoric (ZP) a municipiului Odorheiu Secuiesc.

ARTICOLUL 2. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

2.1. Pe teritoriul zonei protejate **nu se vor atribui autorizații de construire** decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în areale presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă a unor cercetări arheologice cu avizul MCIN / DJC Harghita, pentru descărcarea terenului de sarcină istorică;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra percepției monumentelor, ansamblurilor, siturilor clasate, peisajului natural sau cultural, spațiului sau clădirilor din ZCP sau ZP; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală;
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice (alunecări de teren, prabușiri, etc); autorizarea construirii se va acorda numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

2.2. În cazul în care destinația unei construcții proiectate necesită lucrări de echipare cu apă, canalizare sau iluminat, autorizația de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie să se realizeze lucrările.

2.3. În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).



ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

3.1. Unitățile teritoriale de referință în cadrul documentațiilor tip PUZCP sunt: ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) și SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (SIR). Aceste unități teritoriale reprezintă terenuri urbane pentru construire și amenajare și vor fi definite, după caz în documentația specifică (PUZCP) ce se impune a fi inițiată în urma elaborării, avizării și aprobării prezentului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

În cadrul prezentului Regulament se utilizează definirea ca unități teritoriale de referință specifice Planului Urbanistic General:

- **ZCP (ISP1, LFCm1 și GC1a din zonele A și B conform studiu morfologic) – delimitare conform planșă RLU și studiu morfologic;**
 - **ISP1** – Zona de instituții și servicii publice existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A și B conform studiu morfologic;
 - **LFCm1** – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A și B conform studiu morfologic;
 - **GC1a** – Zona de gospodărie comunală - situată în interiorul nucleului istoric, zona A – cimitirul reformat declarat parc dendrologic;
- **ZP (ISP2, LFCm2 și SV1a din zonele C, D și E conform studiu morfologic, inclusiv zona Băile Szeyke și biserica “Inima lui Isus”) – delimitare conform planșă RLU și studiu morfologic.**
 - **ISP2** – Zona de instituții și servicii publice existente - situate în zonele protejate (în zonele C, D și E conform studiu morfologic, inclusiv zona Băile Szeyke și biserica “Inima lui Isus”);
 - **LFCm2** – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în zona protejată C, D și E conform studiu morfologic;
 - **AI4** – Asezări informale de tip 4⁶ în LFCm2 zona E, str. Ciorii.
 - **SV1a** – Zona spațiilor verzi aflate în arii naturale protejate - izvoarele minerale declarate arii naturale protejate de interes județean prin HCL Harghita nr. 162/2005, anexa 5 - Izvorul Valea Sospatak, Foforras și Attila din Băile Szeyke.

Se instituie zonă de protecție tot Dealul Szeyke pentru conservarea ambiantului și a perspectivelor vizuale.

⁶ Zone cu grupări de locuințe aparținând populației de etnie romă – grupări de locuințe spontane realizate în mod necontrolat și fără autorizație de construire.



ARTICOLUL 4. ADAPTĂRI MINORE

4.1. Regulile și servituțiile definite în zona construită protejată sau în zonele de protecție nu pot face obiectul nici unei derogări în afara unor adaptări minore induse de către studii și/sau documentații de urbanism și amenajarea teritoriului (PATN, PATJ, PATZ, PUG, PUD) sau legi, reglementări, norme urbanistice adoptate ulterior prezentei documentații.

4.2. Până la elaborarea PUZCP se pot accepta adaptări minore (vezi capitolul II, art. 1), ce nu afectează substanța construită și structura morfologică a ZCP și ZP cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE – ISP1, ISP2, LFCm1 și LFCm2

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

ZCP, ZP

1.1. Clădiri existente monumente de arhitectură clasate, sau propuse spre clasare, sau cu calități ambientale situate în ansambluri clasate sau izolat:

Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare (recompartimentări, modificări) având ca obiect ridicarea confortului sau, după caz, se restaurează:

- clădiri, fragmente de clădiri și alte elemente construite (ziduri de sprijin, fortificații, bastioane, portaluri, garduri) care sunt clasate și protejate ca monumente istorice prin Lista Monumentelor Istorice din România;
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale/de acompaniament, identificate prin studii referitoare la fondul construit existent (cartări, relevee, analize de context, etc.);
- măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se propun pe baza unor proiecte de specialitate;
- pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități ambientale sunt permise și adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, adăugiri care nu pot depăși **12 mp** suprafața construită la sol și care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice și stilistice ale clădirilor.

1.2. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu **+/- 20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.



Se admit şi extinderi ale acestor construcţii existente, având ca obiect realizarea unor condiţii corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafaţă construită la sol de maximum 25 % din suprafaţa clădirii existente, dar nu mai mult de **30 mp**.

1.3. Clădirile sau părţile de clădiri existente a căror demolare este posibilă şi/sau necesară cu ocazia unor operaţiuni de amenajare publică sau privată.

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri şi nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătăţire a confortului.

1.4. Spaţii neconstruite publice sau private

Se menţin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spaţii publice (Piaţa primăriei) şi spaţii care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale (str. Rakoczi Ferenc);
- Spaţii verzi tratate sau care vor fi tratate ca spaţii verzi publice;
- Spaţii verzi clasate.

În spaţiile publice sau private (ganguri, acces în imobile, curţi interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările şi restaurările se fac conform dispoziţiilor în vigoare, cu acordul şi sub controlul autorităţilor competente.

1.5. Zona Băile Szeyke, Muzeul Apelor, Muzeul porţilor secuieşti

Se menţin, după caz se restaurează sau se extind în limitele ocupărilor prescrise de regulament, construcţiile specifice băilor şi aşezămintelor culturale existente.

1.6. Utilizările admise

- locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înşiruite în fronturi omogene);
- funcţiuni comerciale sau de servicii amplasate, tradiţional, la parterele locuinţelor (mixaj funcţional acolo unde el deja există sau este posibil);
- extinderi minore ale construcţiilor existente (conf. art. 1.1. şi 1.2.);
- instituţii, servicii şi echipamente publice specifice zonei rezidenţiale şi centrale;
- extinderea vaturilor comerciale prin utilizarea pentru funcţiuni atractive pentru turism (ex.: pensiuni) a curţilor clădirilor, a subsolurilor şi a mansardelor;
- se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanţa utilizării parterurilor, fie pentru comerţ de obiecte de artă, bijuterii şi consignaţii, fie pentru cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociaţii etc
- în cazul conversiei şi extinderii funcţiunilor din clădirile actuale, ca şi în cazul introducerii unor noi funcţiuni sau al reconstrucţiei unor clădiri, vor putea fi dispuse la parterul clădirilor şi, eventual, în curţi, funcţiuni care permit accesul liber al locuitorilor şi turiştilor, având preponderent caracter de comerţ şi servicii de standard ridicat: magazine de lux, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenţii, bănci şi oficii bancare, anticariate, consignaţii,



- galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere și turism etc.
- comerțul stradal, conform reglementărilor aprobate de către primăria municipiului);
 - scuaruri publice;
 - spații pietonale.

Zona Băile Szeyke, Muzeul Apelor, Muzeul porților secuiești

- numai funcțiunile existente, cu eventuale extensii de dotare specifică: pensiuni, camping, paviloane de băi și tratament, terenuri de agrement și sport.

Capacitatea turistică de suport pentru stațiunile balneare

În scopul exploatarei raționale și valorificării durabile a substanțelor minerale terapeutice, precum și al conservării resurselor hidrominerale în special, unitățile balneare și turistice trebuie să dispună de norme de exploatare și de consum specifice pentru aceste substanțe. În acest sens Institutul Național de Recuperare, Medicină Fizică și Balneologie București a stabilit anumite norme de valorificare a substanțelor minerale terapeutice, respectiv o serie de indicatori vizând limitele de valorificare în scopul exploatarei durabile a acestora.

S-au stabilit unele corelații între calitatea și cantitatea de substanțe minerale terapeutice omologate și cererea de servicii de tratament balnear, care conduc, în final, alături de alți indicatori sau alte norme, la dimensionarea bazelor de tratament și implicit a spațiilor de cazare într-o stațiune balneoclimatică.

Cura internă de apă minerală la izvor

Considerând porția maximă de apă 300 ml. și un consum de 3 porții/zi pentru fiecare pacient, se calculează la un timp de funcționare util al izvorului de 8 ore cu pierderi de 30 %.

Debit (l/s)	0,1	0,5	1,0	2,0
Nr. max. pacienți	2000	10.000	20.000	40.000

Cura externă cu apă minerală / termală**a. Cadă cu apă minerală/termală**

Considerând că pentru o cadă se consumă circa 350 litri apă (3 căzi la 1 mc.) pentru o baie (procedură majoră), la un timp de funcționare de 7 ore/zi și un timp de efectuare a procedurii de max. 40 min. (30 min. baia și 10 min. pauză) se poate calcula aproximativ cantitatea de apă minerală necesară pe zi. Menționăm că spălarea căzii se face cu apă dulce.



Număr căzi individuale (posturi)	Număr pacienți pe zi	Cantitatea de apă minerală (mc/zi)	Cantitatea de apă cu diluare 50% /mc/zi
1	10	3,5	1,7
2	20	7	3,5
10	100	35	17
20	200	70	35

b. Bazin pentru balneafie (în hidroterapie)

Se consideră pentru calcul o normă de 4 mp de persoană la o adâncime medie de 1,5 m. cu alimentare prin curgere continuă la preaplin, astfel la sfârșitul zilei de lucru, considerată de 7 ore, apa să se fi schimbat o dată. O procedură durează în medie 40 minute (30 min. baie și 10 min. pauza).

Număr pacienți/ procedură majoră	Număr pacienți pe zi	Suprafață bazin (mp)	Necesar apă mc / zi
10	100	40	120
15	150	60	180
20	200	80	240
30	300	120	360

c. Bazin pentru kinetoterapie

Se consideră pentru calculul necesarului de apă o suprafață de 4 mp / pers. cu un nivel mediu al apei de 1,5 m cu o nișă de circa 10 mp pentru elongații în poziția ortostatică, alimentarea făcându-se la fel ca la bazinul pentru balneafie.

Număr pacienți/ procedură colectivă	Număr pacienți pe zi	Suprafață bazin (mp)	Necesar apă (mc/zi)
5	50	30	90
10	100	50	150
15	150	70	210

Cura externă cu nămol (nămoloterapie)**a. Baia cu nămol diluată**

Se consideră pentru calcul că fiecare post funcționează 7 ore și un timp pentru procedură de maximum 40 min. (30 min. baie și 10 min. pauza).



Număr posturi (căzi)	Număr pacienți / zi	Cantitate nămol/zi	Cantitate turbă /zi	
			uscată	nămolosă
		(kg)	kg	kg
1	10	10	50	250
2	20	200	100	500
10	100	1000	500	2500
20	200	2000	1000	10000

b. Împachetări cu nămol

Se consideră pentru calcul că fiecare post funcționează 7 ore și fiecare procedură durează maximum 40 min. (30 min. procedura și 10 min. pauza).

Număr posturi (paturi)	Număr pacienți /zi	Cantitatea zilnică				
		Nămol sapropelic		Nămol mineral		Turbă
		Total kg	Parțial kg	Total kg	Parțial kg	Total kg
1	10	200	100	150	100	150
2	20	400	200	300	200	300
10	100	2000	1000	1500	1000	1500
20	200	4000	2000	3000	2000	3000

În nămoloterapie reciclarea nămolului terapeutic (regenerarea și folosirea a 1/3 din peloidul utilizat) este o metodă de economisire și valorificare optimă a acestuia.

Baia mofetică (mofetoterapia)

Considerând programul de lucru al mofetei 7 ore/zi și durata unei proceduri 30 minute (20 min. procedura și 10 min. pauza), rezultă pentru o mofetă standard de 40 mc. (suprafața 5 m x 5 m și adâncime medie până la barbacane de 1,6 m) posibilitatea efectuării curei pentru 700 pacienți la un grad de acoperire de 2 pers./mp și 350 pacienți la un grad de acoperire de 1 pers./mp.

Calculând pierderile de gaz prin dislocare volumetrică (în medie 80 l pentru o persoană până la adâncimea de 1,5 m) prin difuzie moleculară și prin absorbție pe haine, rezultă un consum de gaz în mofetă zilnic egal cu dublul volumului mofetei.

Volum mofetă (mc)	6 (2x2x1,6)	14 (3x3x1,6)	40 (5x5x1,6)	58 (6x6x1,6)
Consum gaz CO2 zilnic (mc/zi)	15	30	80	120

**Aerosoloterapie cu apă minerală**

Se consideră porția pentru o procedură/pacient 100 ml apă și o durată a procedurii de 40 min. (30 min. procedura și 10 min. pauză).

Număr posturi de aerosoli	Număr proceduri pe zi	Necesar apă / zi (l)
1	10	1
2	20	2
10	100	10
20	200	20

Atunci când se determină capacitatea optimă pentru întreaga stațiune trebuie să se țină cont și de celelalte proceduri asociate ce pot fi prestate în cadrul bazelor de tratament din cadrul unei stațiuni balneare, proceduri ce nu necesită un consum al factorilor terapeutici, dar care sunt condiționate de existența echipamentului necesar.

Se mai ține cont de faptul că fiecare persoană beneficiază în medie de aproximativ 2,2 proceduri / zi.

În ceea ce privește dimensionarea optimă a structurilor turistice plecând de la capacitatea de suport calculată, se apreciază, pe plan internațional, că din totalul turiștilor care vin într-o astfel de stațiune, 70 -75 % vin pentru cură balneară, circa 20-25 % pentru odihnă și recreere și 5-10 % pentru alte motivații sau pentru week-end.

Atunci când se face dimensionare capacităților de primire trebuie avut în vedere că indicele de densitate din zona de cazare nu trebuie să depășească **80-150 locuri / ha**.

Referitor la capacitatea structurilor de alimentație publică se consideră optim un raport locuri în alimentație/locuri de cazare de 1,2–1,5 sau cu valori mai mari pentru stațiunile care au un agrement mai diversificat.

Norme de utilizare a spațiului pentru calcularea capacității turistice

Forme de turism practicate	Norma de utilizare a spațiului
Picnic	0,01 – 0,02 ha/pers
Pescuit	0,01 ha/pers
Plimbări în pădure amenajată	0,005 ha/pers
Plimbări în pădure neamenajată	0,01 ha/pers
Sporturi de vară	0,005 – 0,0067 ha/pers
Plimbări în parc	0,01 ha/pers
Echitație	0,333 ha/pers
Caiac și canotaj	0,5 ha/pers
Vizitare grădini botanice	0,0067 ha/pers
Vizitare grădini zoologice	0,002 ha/pers
Ștrand-vestiare	0,001 ha/pers
Agrement în spații acoperite	0,0066 ha/pers



Baze sportive simple: pentru sport de performanță pentru sport amator	0,001 ha/pers 0,005 ha/pers
Baze sportive complexe: pentru sporturi turistice pentru sporturi acvatice	0,02 ha/pers 0,006 ha/pers
Camping	0,01 ha/pers
Case de vacanță	0,0067 ha/pers
Oglinzi de apă: pentru sporturi nautice agrement acvatic	0,1 ha/pers 0,0285 ha/pers

Sursa: S.C. „Proiect București” S.A.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZCP, ZP

- Până la elaborarea și aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Derogările de la prezentul regulament – reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- Intervențiile asupra monumentelor istorice⁷ se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către MCIN sau, după caz, de către DJC Harghita.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului MCIN sau, după caz, al DJC Harghita și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

⁷ Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice (conf. Lege 422 / 2001 modif.) sunt:

- toate lucrările care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de muleaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- amplasarea definitivă sau temporară de înprejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.



- În cazul conversiei şi extinderii funcţiunilor din clădirile actuale fără valoare de monument sau fără valoare ambientală, ca şi în cazul introducerii unor noi funcţiuni sau al reconstrucţiei unor clădiri, vor putea fi dispuse funcţiuni compatibile cu locuirea (cabinet medical, creşă, grădiniţă, comerţ cu amănuntul, servicii, birouri de consultanţă / avocatură / notariale / de asigurări / proiectare, agenţii imobiliare, pensiuni, fitness, saloane de înfrumuseţare, etc), cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie.
- Clădirile vor avea parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale;
- Se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii;
- Se permite conversia locuinţelor în alte funcţiuni cu condiţia ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30% din aria construită desfăşurată;
- Se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcţiuni acceptate, prin mansardarea clădirilor existente, cu excepţia monumentelor istorice clasate şi cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent şi nu va modifica forma şi înălţimea acoperişului.
- Se admite, pentru modernizarea locuinţelor existente care se păstrează, dotarea cu băi şi grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafaţă construită la sol de maxim 12,0 mp şi cu condiţia reparării corpului principal.
- Se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, bănci, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei.
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de şcoli şi lăcaşuri de cult.
- Amplasarea de statui şi monumente comemorative în limitele zonei construite protejate / zonelor de protecţie a monumentelor istorice se va face numai cu avizul Direcţiei Judeţene pentru Cultură.
- Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică.
- Ulterior aprobării PUG-ului se va întocmi Metodologia privind procedura de legalizare a aşezărilor informale care să aibă la bază următoarele principii:
 - Identificarea mijloacelor legale si procedurale de legalizare, identificarea pârghiilor legale prin care construcţiile ridicate fără autorizaţie de construire pot fi înscrise pe terenul administraţiei publice locale
 - Cartografierea situaţiei locuinţelor din aşezarea informală
 - Realizarea documentaţiei tehnice a locuinţelor informale, măsurători ale terenului si construcţiilor, realizate de către un topograf autorizat, din care să rezulte Planul de situaţie al aşezării informale
 - Asigurarea drumurilor de acces



ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

ZCP, ZP

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice fel de construcții adosate zidurilor Cetății;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ȘI STRĂZI

ZCP, ZP

4.1. Accesurile existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

4.2. Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.



4.3. Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

4.4. Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

4.5. Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole). Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.

4.6. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

4.7. Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

- Clădiri administrative și financiar-bancare: din străzi categoria II și III;
- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei, dacă accesul se face din străzi de categoria I și II; parcaje în incintă dacă accesul se face direct din străzi de categoria III;
- Construcții de învățământ: se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență;
- Construcții de sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate de legătură cu rețeaua majoră și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile pentru situații de urgență; în interiorul incintei se vor asigura aleile carosabile astfel: o bandă 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere; în incintă;
- Construcții de turism: în incintă se vor asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală și alei carosabile minim 7 m lățime.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;



- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lăţime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

ARTICOLUL 5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZCP, ZP

Toate parcajele aferente oricărei funcţiuni se vor asigura în afara spaţiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizaţiilor de construire.

Se interzice prevederea de parcaje în curţile interioare; se acceptă numai prevederea de locuri pentru staţionare temporară.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanţă de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări, după funcţiune, astfel:

La construcţiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariaţi şi un spor de min. 20% pentru public;

La construcţiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi;

Pentru construcţiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unităţi cu S desfăşurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unităţi cu S desf. cuprinsă între 400 şi 600 mp;
- 40 locuri de parcare pt. unităţi cu S desf. cuprinsă între 600 şi 2.000 mp;

În cazul construcţiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcţiile culturale, de agrement şi sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spaţiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice şi un spor de min. 10% pentru părinţi.

În cazul construcţiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate şi un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcţiilor de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Toate locuinţele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.



Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute parcări publice, astfel: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE

ZCP, ZP

În toată zona istorică, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

6.1. Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă de alimentare cu apă, până la refacerea rețelei majore. Se recomandă refacerea bransamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

6.2. Se va extinde și moderniza integral rețeaua publică de canalizare.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

6.3. Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul urban aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) nu se va dispune pe fațadele către străzi.



6.4. Toate conductele de gaz din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele şi casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi reţele de gaz îngropate trebuie aprobate, înainte de execuţie, cu avize de specialitate.

6.5. Orice clădire de locuit, precum şi orice unitate cu caracter lucrativ sau instituţie publică, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodăreşti de min. 2 mp / 1 locuinţă unifamilială, 5 mp / 1 instituţie publică şi groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină.

ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ZCP, ZP

Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice şi/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme şi dimensiuni originale.

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea şi formarea parcelelor, a parcelarului iniţial.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate (suprafaţă, front, adâncime, acces), conform tabelului de mai jos:

Regimul de construire	Dimensiune minimă conf. RGU		Dimensiune minimă în ţesut tradiţional spontan (zone protejate)		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafaţă mp	Front m	Suprafaţă mp	Front m	Suprafaţă mp	Front m
Înşiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	12
Izolată	200	12	150	12	350	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă						
acces la drum public sau privat						

Parcelele sub **150** mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

În cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menţine amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală şi prin amenajările din curţi - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantaţii etc.



ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES

ZCP, ZP

8.1. În toată zona construită protejată, se definește ca aliniament la stradă delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Toate construcțiile noi se vor așeza pe aliniament în afara unor situații specifice precizate în regulamentul detaliat al viitorului PUZCP.

8.2. Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

8.3. Față de stradă, construcțiile se vor așeza în regim continuu sau izolat, respectând configurația morfologică existentă.

8.4. Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE

ZCP, ZP

9.1. În absența unor definiții ale parcelelor pe documentul grafic se prescrie refacerea construcțiilor în locul celor modificate. Se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

9.2. La front închis, se alipesc calcane la calcane, accesul pe parcelă făcându-se prin gang.

ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZCP, ZP

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă / streășină a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

ZCP, ZP

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de POT și CUT maxim admis ce se vor preciza, după caz, prin PUZCP.



11.1. Construcții existente

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

11.2. Construcții noi

La fronturi se vor respecta înălțimile existente de maxim P+3, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă / streșină cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coama cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente.

Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă / streșină și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul parcelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.

În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Se instituie servitute de înălțime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turle de biserici, cupole ale clădirilor publice), pe o rază de 100 m.

ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

ZCP, ZP

Orice clădire va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica și să se armonizeze cu caracterul zonei.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de refacere a fațadei.

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor descoperite.

Sunt interzise:

- volumele nespecifice, pantele de acoperișuri care nu se integrează fondului construit, golurile atipice la fațade, soclurile din materiale străine arhitecturii tradiționale, geamurile reflectorizante, metalizate;
- comasarea golurilor sau desființarea reazemului central la clădirile existente;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- utilizarea gresiei, faianței la soclu;



- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;
- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- folosirea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.).

12.1. Reguli privind clădirile existente

12.1.1. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Restaurarea identică sau cu transformări vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu/trepte exterioare, balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.

La clădirile monument este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

12.1.2. Materiale

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști sau se vor reface din mortar de var și nisip, în tonalități inspirate din cele vechi.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadrame, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.



12.1.3. Goluri în zidărie

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

12.1.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit.

12.1.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- carton asfaltat;
- materiale plastice;
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperișurilor”, specific centrelor istorice). Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere pluvială aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

12.1.6. Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

12.1.7. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.



Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și grilajelor de tip "acordeon".

Obloanele exterioare, tradiționale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică; pentru anumite case se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă, pe bază de cerere/susținută cu argumente grafice.

De asemenea se poate folosi, în cazuri excepționale, tâmplărie de tip PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul).

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului. Se interzic uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcăminte din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației pentru autorizația de construire.

12.2. Reguli relative la construcțiile noi

12.2.1. Nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.2.2. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul **12.1**. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp. Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.3. Reguli speciale

12.3.1. Fațade comerciale-vitrine

Documentațiile pentru autorizările lucrărilor de refacere, modificare, restaurare se vor însoți cu plan de situație, relevu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale.



Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

În cazul modificării imobilelor existente ca urmare a lucrărilor de amenajare a vitrinelor, eventualele urme interesante pentru originalitatea construcțiilor se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

12.3.2. Vitrine la stradă

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

12.3.3. Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizatii se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus, pe străzile înguste (sub 10 m lățime).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

ZCP, ZP

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate (parcul dendrologic din cimitirul reformat), se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare. Spațiile verzi din zona Băilor Szeke aflate în proximitatea izvoarelor minerale vor fi tratate ca zone naturale protejate în scopul conservării ecosistemelor fragile și a florei specifice, conform legislației în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.



Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale instituțiilor publice minim 40% din suprafața acestora va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum 1 arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Spațiile verzi cu rol de protecție și decorativ vor ocupa următoarele suprafețe minime, în cadrul incintei, în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / min. 20% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață min. de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 30% din teren;
- la creșe și case de copii, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 10-15 mp / copil;
- pentru construcțiile de turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min. 25% din suprafața terenului;

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

ZCP, ZP

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și se va încuraja construirea împrejmuirilor și a porților secuiești care sunt reprezentative pentru zona Odorheiului.

Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Distrugerea împrejmuirilor din lemn specifice (porțile secuiești) este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale.

Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.



Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Împrejuririle noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente. Se interzice folosirea tablei sau a azbocimentului.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Pentru împrejuriri temporare se poate utiliza lemnul.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ – NUCLEUL ISTORIC (ZCP)				
ZCP - LFCm1	60	1,20 mp ADC / mp teren 1,80 mp ADC / mp teren	P+1 P+2	Aviz MCIN / Aviz DJC*
ZCP - ISP1	60 - 80	2,40 mp ADC / mp teren	P+1 / P+3	
ZCP - GC1a	7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15% circulații 5% plantații înalte 1% onstrucții	0,02 mp ADC / mp teren	conf. norme sanitare	
ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE DIN EXTERIORUL NUCLEULUI ISTORIC (ZP)				
ZP - LFCm2**	60	1,20 mp ADC / mp teren 1,80 mp ADC / mp teren	P+1 P+2	Aviz MCIN / Aviz DJC*
ZP - ISP2	60	1,80 mp ADC / mp teren	P+1 / P+2	
ZP - SV1a	10	0,20 mp ADC / mp teren	P+1	

* în cazul în care nu se respectă RLU actual, se impune elaborarea de PUZCP.

** ulterior aprobării PUG-ului se va întocmi Metodologia privind procedura de legalizare a așezărilor informale de tip 4 în zona E, str. Ciorii.



ZONA CENTRALĂ DE ACOMPAÑIERE A NUCLEULUI ISTORIC (ZCA)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Prescripțiile regulamentului, odată adoptate urmează să se aplice în arealul delimitat ca zonă centrală de acompaniere a nucleului istoric **(ZCA)**.

Delimitarea zonei se prezintă după cum urmează:

Intersecția str. Morii cu str. M. Kogălniceanu, axul str. M. Kogălniceanu până la intersecția cu str. Tamasi Aron, malul Târnavei până la intersecția cu calea ferată, lungul căii ferate până în dreptul str. Solymosy, limita parcelei aferente Spitalului, lungul căii ferate până în dreptul str. Solymosy, malul Târnavei până la intersecția cu calea ferată, limita pâraului până la malul Târnavei, axul str. Tompa Laszlo, axul str. Petofi Sandor până la intersecția cu str. Tompa Laszlo, axul str. Tomcsa Sandor, Intersecția str. Morii cu str. Insulei.

ARTICOLUL 2. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

2.1. Pe teritoriul zonei construite centrale de acompaniere a nucleului istoric **nu se vor atribui autorizații de construire** decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelilor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra percepției monumentelor, ansamblurilor, siturilor clasate, sau propuse spre clasare, clădirilor cu valoare ambientală, peisajului natural sau cultural, spațiului sau clădirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală;
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice; autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

2.2. În cazul în care destinația unei construcții proiectate necesită lucrări de echipare cu apă, canalizare sau iluminat, autorizația de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie să se realizeze lucrările.

2.3. În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).



ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona centrală de acompaniere (ZCA) cuprinde funcțiuni compozite, care contribuie la închegarea și susținerea nucleului istoric: **ISP3, LFCm3, LFCM6 și LFCM8** – delimitare conform planșă RLU.

ARTICOLUL 4. ADAPTĂRI MINORE

Până la elaborarea Planului Urbanistic de Zonă Centrală (PUZC) se pot accepta adaptări minore (vezi capitolul II, art. 1), ce nu afectează substanța construită și structura morfologică a ZCA, pe baza prezentului regulament și a avizelor potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

ISP3, LFCm3

1.1. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu **+/- 20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum 25 % din suprafața clădirii existente, dar nu mai mult de **30 mp**.

1.2. Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului.

1.3. Spații neconstruite publice sau private

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- spații publice care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale (malul amenajat al Târnaviei);
- spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice.



- în spațiile publice sau private (ganguri acces imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

1.4. Utilizările admise

ISP3

- extinderi minore ale construcțiilor existente (conform art. 1.1. și 1.2.);
- instituții, servicii și echipamente publice (administrative, financiar-bancare, comerț, cultură, culte, învățământ, turism, sport, sănătate și asistență socială);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- comerțul stradal, conform reglementărilor aprobate de către primăria municipiului);
- accese carosabile, pietonale și parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate.

LFCm3

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- accese carosabile, pietonale și parcaje.

LFCM6, LFCM8

- locuințe colective P+4-P+10 niveluri existente (la limita dinspre malul Târnaviei);
- mansardarea blocurilor cu P+4 niveluri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport.



ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ISP3, LFCm3

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, mansardarea clădirilor existente, cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului;
- se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 30,0 mp;
- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, bănci, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

LFCM6, LFCM8

- mansardarea blocurilor cu P+4 niveluri, cu condiția montării unui lift;
- locuințele sociale nu vor depăși 20 - 30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 - spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;



- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale.

Se interzic următoarele utilizări:

ISP3, LFCm3, LFCM6, LFCM8

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- spălătorii / curățătorii chimice;
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

LFCm3

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;



LFCM6, LFCM8

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ȘI STRĂZI

ISP3, LFCm3, LFCM6, LFCM8

4.1. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

4.2. Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

4.3. Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).

Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și pe traseele pietonale ce se vor putea amenaja pe malul Târnavei.

4.5. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

4.6. Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

- Clădiri administrative și financiar-bancare: din străzi categoria I și II;
- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de



destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei, dacă accesul se face din străzi de categoria I și II; parcaje în incintă dacă accesul se face direct din străzi de categoria III;

- Construcții de învățământ: se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență;
- Construcții de sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate de legătură cu rețeaua majoră și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile pentru situații de urgență; în interiorul incintei se vor asigura aleile carosabile astfel: o bandă 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere; în incintă;
- Construcții de turism: în incintă se vor asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală și alei carosabile minim 7 m lățime.
Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.



ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISP3, LFCm3, LFCM6, LFCM8

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parări, după funcțiune, astfel:

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
- 40 locuri de parcare pt. unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare, iar pentru cimitir, min. 10 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcțiilor de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute parări publice, astfel: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE

ISP3, LFCm3, LFCM6, LFCM8

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția branșamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.



6.1. Se va completa, dacă este cazul, reţeaua publică existentă de alimentare cu apă, până la refacerea reţelei majore. Se recomandă refacerea branşamentelor existente şi a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

6.2. Se va extinde şi moderniza integral reţeaua publică de canalizare.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare.

6.3. Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât şi iluminatului public, ca şi reţelele de telecomunicaţii vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluţia nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea reţelelor existente, se pot tolera unele trasee pe faţadă, cu condiţia de a fi cât mai puţin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de reţele sau de lucrări de faţadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau reţele inutile şi suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branşament adecvate (construcţie metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru staţiile de radio şi televiziune cât şi a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă reţele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe faţade.

Mobilierul urban aferent instalaţiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiţionat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) nu se va dispune pe faţadele către străzi.

6.4. Toate conductele de gaz din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele şi casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi reţele de gaz îngropate trebuie aprobate, înainte de execuţie, cu avize de specialitate.

6.5. Orice clădire de locuit, precum şi orice unitate cu caracter lucrativ sau instituţie publică, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodăreşti de min. 2 mp / 1 locuinţă unifamilială, 1 mp / 3 apartamente, 5 mp / 1 instituţie publică şi groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină.



ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ISP3

- în cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **300 mp** cu un front la strada de minim **12,00 m**;
- în cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.

LFCm3

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces la parcelă asigurat):

- suprafața de minim **200 mp** și **12,00 m** front la strada pentru regim de construire izolat sau cuplat
- suprafața de minim **150 mp** și **8 m** front la strada pentru regim de construire înșiruit
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

LFCM6, LFCM8

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții (suprafață, front, adâncime, acces la parcelă asigurat):

- suprafața minimă a parcelei
 - **600 mp** – pentru locuințe P+4;
 - **1400 mp** – pentru locuințe P+10;
- front la stradă de minimum:
 - **20 m** – pentru locuințe P+4;
 - **35 m** – pentru locuințe P+10;
- adâncimea parcelei:
 - **min. 30 m** – pentru locuințe P+4;
 - **min. 40 m** – pentru locuințe P+10;

ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES

ISP3, LFCm3, LFCM6, LFCM8

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă.

Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.



ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE

ISP3, LFCm3, LFCM6, LFCM8

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă / streășină în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / streășină. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de **3,00** metri.

ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ISP3, LFCm3, LFCM6, LFCM8

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă / streășină a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

ISP3, LFCm3

- se va respecta alinierea cornișelor / streășinilor existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate;
- înălțimea la cornișă / streășină a clădirilor va fi de maxim **P+2** (10,00 metri);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț / în cazul intersecțiilor;



- se admit construcții noi cu înălțimi mai mari decât cele existente, cu condiția preluării acestor înălțimi prin mansarde sau în retragere a unui nivel;
 - dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă / streșină cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coama cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente.
 - dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă / streșină și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă.
 - în interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.

LFCM6, LFCM8

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;
- se admite mansardarea locuințelor colective, în suprafață de maxim 60% din aria construită, cu condiția montării unui lift.

ISP3, LFCm3, LFCM6, LFCM8

Se instituie servitute de înălțime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turle de biserici, cupole ale clădirilor publice, etc.), pe o rază de 100 m.

ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

ISP3, LFCm3, LFCM6, LFCM8

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei centrale. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Sunt interzise:

- volumele nespecifice, pantele de acoperișuri care nu se integrează fondului construit, golurile atipice la fațade, soclurile din materiale străine arhitecturii tradiționale, geamurile reflectorizante, metalizate;
- comasarea golurilor sau desființarea reazemului central la clădirile existente;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- utilizarea gresiei, faianței la soclu;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);



- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;
- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- folosirea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.);

12.1. Reguli privind clădirile existente

12.1.1. Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor.

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

12.1.2. Materiale

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

12.1.3. Goluri în zidărie

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

12.1.4. Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare ambientală tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit și se vor recondiționa ca atare.

Se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori.

12.1.5. Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment
- carton asfaltat
- materiale plastice
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală. Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile.



Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regрупări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

12.1.6. Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

12.1.7. Elemente secundare

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

12.2. Reguli relative la construcțiile noi

12.2.1. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

12.2.2. Materiale

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 12.1. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

12.3. Reguli speciale

12.3.1. Vitrine la stradă

Vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori, și vor respecta proporțiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.



În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

12.3.2. Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizații se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus, pe străzile înguste (sub 10 m lățime).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

ISP3, LFCm3, LFCM6, LFCM8

- spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare;
- spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează;
- malul Târnavei se va trata peisager și se va amenaja cu plantație de aliniament, ce se va acompania, după posibilități, de un traseu pietonal de promenadă;
- se impune reamplasarea de arbori izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, când aceștia dispar. Regula se poate extinde și ca un principiu estetic și funcțional, la clădiri noi;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative;
- spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă, din care minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurare cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.



Spațiile verzi cu rol de protecție și decorativ vor ocupa următoarele suprafețe minime, în cadrul incintei, în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / min. 20% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață min. de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 30% din teren;
- la creșe și case de copii, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 10-15 mp / copil;
- pentru construcțiile de turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min. 25% din suprafața terenului;
- pentru locuințe, terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative, va reprezenta cel puțin **30%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune urbanistică de parcelare efectuată pe un teren mai mare de **5000** mp, se va prevedea minim **10%** din acesta folosinței în comun pentru spații verzi.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

ISP3, LFCm3

Distrugerea împrejmuirilor din lemn specifice (porțile secuiești) este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale.

Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaie nepotrivit.



Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente. Se interzice folosirea tablei sau a azbocimentului. Se recomandă împrejmuiri spre stradă cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, sau în totalitate opace respectându-se caracteristicile străzii dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Pentru împrejmuiri temporare se poate utiliza lemnul.

LFCM6, LFCM8

Împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,20 metri (din fier sau plasă metalică) și vor fi dublate cu gard viu.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA CENTRALĂ DE ACOMPANIERE A NUCLEULUI ISTORIC (ZCA)				
ZCA - LFCm3	40	0,80 mp ADC/ mp teren; 1,20 mp ADC / mp teren	P+1 P+2	*
ZCA - LFCM6	30	1,50 mp ADC/ mp teren	P+4	
ZCA- LFCM8	25	2,75 mp ADC/ mp teren	P+10	
ZCA - ISP3	60	1,80 mp ADC / mp teren	P+1 / P+2	

* în cazul în care nu se respectă RLU actual, se impune elaborarea de PUZC.



ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE (ISP)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități productive manufacturiere și altele care nu afectează locuirea adiacentă, dispuse de-a lungul principalelor artere de circulație.

ARTICOLUL 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525 / 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă”, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

- Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:
- **ISP4** – Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei centrale și a zonelor protejate
 - **ISP5** – Instituții și servicii publice propuse - situate în exteriorul zonei centrale și a zonelor protejate

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

ISP4, ISP5

- instituții, servicii și echipamente publice (administrative, financiar-bancare, comerț, cultură, culte, învățământ, turism, sport, sănătate și asistență socială);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;



- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ;
- activităţi manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere;
- parcaje la sol;
- spaţii libere pietonale;
- spaţii verzi amenajate;
- reţele tehnico-edilitare;
- căi de circulaţie.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ISP4, ISP5

- derogările de la prezentul regulament – reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZ aprobat conform legii;
- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

ISP5

- orice intervenție urbanistică va avea la bază un PUZ de parcelare, aprobat pe întreg UTR-ul.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

ISP4, ISP5

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- funcțiunile comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitarile de materiale refolosibile;
- platformele de pre-colectare a deșeurilor urbane;



- depozitele și spațiile pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stațiile de betoane;
- autobazele;
- stațiile de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini;
- spălătoriile chimice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ȘI STRĂZI

ISP4, ISP5

- Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare;
- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m (în cazul accesului prin ganguri);
- Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Accese carosabile după funcțiune:

- Clădiri administrative și financiar-bancare: din străzi categoria I și II;
- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei, dacă accesul se face din străzi de categoria I și II; parcaje în incintă dacă accesul se face direct din străzi de categoria III;
- Construcții de învățământ: se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență;
- Construcții de sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate de legătură cu rețeaua majoră și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile pentru situații de urgență; în interiorul incintei se vor asigura aleile carosabile astfel: o bandă 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două



- benzi 7 m lăţime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcţii şi amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personal tehnic de întreţinere; în incintă;
- Construcţii de turism: în incintă se vor asigura circulaţia carosabilă separată de cea pietonală şi alei carosabile minim 7 m lăţime.

ARTICOLUL 5. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISP4, ISP5

Toate parcajele aferente oricărei funcţiuni se vor asigura în afara spaţiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizaţiilor de construire.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanţă de maxim 250 metri.

Se vor asigura parări, după funcţiune, astfel:

La construcţiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariaţi şi un spor de min. 20% pentru public;

La construcţiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi;

Pentru construcţiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unităţi cu S desfăşurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unităţi cu S desf. cuprinsă între 400 şi 600 mp;
- 40 locuri de parcare pt. unităţi cu S desf. cuprinsă între 600 şi 2.000 mp;

În cazul construcţiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcţiile culturale, de agrement şi sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spaţiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice şi un spor de min. 10% pentru părinţi.

În cazul construcţiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate şi un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcţiilor de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 6. REŢELE TEHNICO – EDILITARE

ISP4, ISP5

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de reţele publice tehnico-edilitare existente şi vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoare reţele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepţia branşamentelor la reţele subterane care nu depăşesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.



Se vor extinde şi moderniza integral toate reţelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor şi din spaţiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheţii.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, reţelele de telecomunicaţii şi conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluţia nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea reţelelor existente, se vor masca în tuburi de protecţie, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de reţele sau de lucrări la faţade se vor înlătura orice elemente parazitare sau reţele inutile şi suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare şi a firidelor de bransament (electric, gaz) pe faţadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe faţade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă şi a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulaţiile publice.

Orice intervenţie asupra reţelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcţiei.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere în tomberoane/containere.

ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ISP4

- în cazul parcellarului existent suprafaţa minimă a parcelei construibile este de **300 mp** cu un front la strada de minim **12,00 m**;
- în cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.

ISP5

- se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** şi un front la stradă de minim **15,00 m**;
- în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente, în funcţie de necesităţi, vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE CĂILE DE ACCES

În sensul prezentului regulament prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.



ISP4

- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,00 - 4,00 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea.

ISP5

- se va respecta o retragere față de aliniament de minim **5,00 metri**.

ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE

ISP4, ISP5

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioară vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / streășină, cu obligativitatea asigurării unui acces de minim **4,00 metri** pe una din laturi pentru autovehicolul de stingere a incendiilor;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00 metri** de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă / streășină; în cazul în care această limită separă parcela de o altă funcțiune publică sau de o biserică, distanța minimă va fi de **5,00 metri**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de alte UTR-uri, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă / streășină, dar nu mai puțin de **5,00 metri**;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10,00 metri**;

ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ISP4, ISP5

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală, dar nu mai puțin de 3 m.



ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

ISP4

- Se va păstra regimul de înălțime existent **P+2** (10 metri), dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic;
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor.

ISP5

- Regimul de înălțime maxim admis este de P+4 sau P+3+M (15,00 m).

ISP4, ISP5

- Se admit depășiri de 0,50 m la cornișă / streășină și de 1,00 m la coamă mai jos/sus față de clădirile existente, în cazul regimului de construire cuplat;
- Se vor admite alte depășiri numai justificate prin PUZ;
- Se instituie servitute de înălțime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserică, cupole ale clădirilor publice, etc.), pe o rază de 100 m.

ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

ISP4, ISP5

- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor descoperite.

Sunt interzise:

- volumele nespecifice, pantele de acoperișuri care nu se integrează fondului construit, golurile atipice la fațade, soclurile din materiale străine arhitecturii tradiționale, geamurile reflectorizante, metalizate;
- comasarea golurilor sau desființarea reazemului central la clădirile existente;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);



- executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- utilizarea gresiei, faianţei la soclu;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, decât dacă cofrajele, granulometria şi culoarea agregatelor şi cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;
- vopsirea / zugrăvirea placajelor din cărămidă aparentă de pe faţade;
- se interzice folosirea culorilor stridente şi sclipicioase;
- folosirea de materiale pentru construcţii provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ş.a.).

Se recomandă:

- tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;
- se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulaţie fină şi aspect “peliculă catifelat”, cu respectarea prospectului de folosire a acestora şi conform agreementului tehnic acordat în România;
- calcanele se vor repara şi zugrăvi concomitent cu faţadele;
- faţada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;
- elementele decorative (vegetale, clasicizante, etc) din ipsos se vor vopsi în nuanţe deschise (chiar alb), iar cele deteriorate vor fi înlocuite cu unele noi, identice;
- elementele din piatră acoperite cu mortare / zugrăveli vor fi degajate şi se vor păstra în stare aparentă;
- şarpantele vor păstra geometria exterioară a acoperişurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat;
- lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperişurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile, dacă acestea nu au suferit modificări, care să altereze aspectul iniţial;
- orice intervenţie la nivelul învelitorii va rezolva concomitent şi scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;
- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uşi şi închideri de balcoane / logii, cu condiţia să se trateze unitar întreaga faţadă cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori;
- se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- vitrinele se vor trata unitar, cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori, şi vor respecta proporţiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari;
- firmele se vor executa din materiale de calitate şi iluminate şi vor fi amplasate perpendicular (pe străzile înguste, cu lăţime de max. 10 m) sau paralel cu faţada, iar aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine;



Sunt interzise:

- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

ISP4, ISP5

- spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.
- în grădinile de fațadă ale clădirilor publice, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / min. 20% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață min. de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 30% din teren;
- pentru construcțiile de turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min. 25% din suprafața terenului;

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
e partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

**ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI****ISP4, ISP5**

Distrugerea împrejuririle din lemn specifice (porțile secuiești) este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale.

Distrugerea împrejuririi imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Împrejuririle noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente. Se interzice folosirea tablei sau a azbocimentului. Se recomandă împrejuriri spre stradă cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, sau în totalitate opace respectându-se caracteristicile străzii dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Pentru împrejuriri temporare se poate utiliza lemnul.

PARTEA A III-A. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI**

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE (ISP)				
ISP4	70	2,10 mp ADC / mp teren	P+2	-
ISP5 sport	50	2,50 mp ADC / mp teren	P+4	PUZ
ISP5 administrative, financiar- bancare, cultură, comerț	40	2,00 mp ADC / mp teren		
ISP5 turism	35	1,75 mp ADC / mp teren		
ISP5 învățământ, culte	25	1,25 mp ADC / mp teren		
ISP5 sanatate, asist.soc.	20	1,00 mp ADC / mp teren		



ZONA DE LOCUIŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (LFC)

I. DISPOZIŢII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de ţesut urban (subzone), diferenţiate din următoarele puncte de vedere:

a) funcţional

- caracterul locuinţelor: individuale, colective;
- caracterul ţesutului urban: omogen rezidenţial cu echipamente publice aferente, mixat în proporţii şi modalităţi diferite cu alte funcţiuni - comerciale, servicii, mică producţie manufacturieră, servicii turistice;

b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluţia localităţii în timp;
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localităţii pe terenuri agricole (prin operaţiuni simple de topometrie sau prin operaţiuni urbanistice);
- configuraţia în raport cu spaţiul stradal:
 - diferenţiată sau nu în raport cu distanţa faţă de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcţii principale – construcţii secundare – anexe);
 - atitudine de tip urban sau cu reminiscenţe rurale (parcele înguste şi foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăţi agricole, permiţând numai construcţia locuinţelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeaşi limită a fiecărei parcele şi oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane);
- volumetria:
 - regim de construire continuu sau discontinuu, înălţime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3, P+4 niveluri), mare (peste P+4 niveluri), mod de terminare al volumelor în şarpantă / acoperiş terasă.
- spaţiul liber:
 - continuu sau discontinuu.

c) vechime:

- locuinţe vechi şi locuinţe noi;

d) calitatea construcţiei:

- definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenţa, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor.



- Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:
- tranziția către un alt tip de zonă funcțională se va realiza prin conversie sau prin reconstrucție – menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
 - reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
 - extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/reparcelare.

ARTICOLUL 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

- Zona cuprinde locuințe și funcțiuni complementare:
- **LFCm4** – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonei centrale și în exteriorul nucleului istoric
 - **LFCm5** – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare propuse - situate în exteriorul zonei centrale
 - **AI4** – Așezări informale de tip 4⁸ în LFCm5, str. Recoltei
 - **LFCM7** – Zona de locuințe cu regim mediu de înălțime max. P+4 și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonelor protejate
 - **LFCM9** – Zona de locuințe cu regim mare de înălțime max. P+10 și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonelor protejate
 - **LFCmv** – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 propuse - case de vacanță.

⁸ Zone cu grupări de locuințe aparținând populației de etnie romă – grupări de locuințe spontane realizate în mod necontrolat și fără autorizație de construire.



II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

LFCm4, LFCm5

- locuințe individuale și colective mici existente și propuse cu maxim **P+2** niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 150 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club / bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

LFCmv

- case de vacanță propuse cu maxim **P+2** niveluri;
- pensiuni cu o capacitate de maxim 10 locuri de cazare;
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

LFCM7, LFCM9

- locuințe colective existente cu P+4 – P+10 niveluri;
- mansardarea cu un nivel a locuințelor colective (la blocurile cu P+4 niveluri);
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LFCm4, LFCm5, LFCM7, LFCM9, LFCmv

- se admit funcțiuni comerciale, de alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;



LFCmv

- autorizarea de construcții este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat pentru tot UTR-ul, care va reglementa parcelarea și accesele.

LFCm5

- autorizarea de construcții este condiționată de realizarea unui PUZ aprobat pentru tot UTR-ul, care va reglementa parcelarea și accesele;
- în zonele de garaje aferente ansamblurilor Beclean și Taberei se interzice autorizarea de construcții, până la elaborarea unui PUZ de restructurare urbană;
- ulterior aprobării PUG-ului se va întocmi Metodologia privind procedura de legalizare a așezărilor informale care să aibă la bază următoarele principii:
 - Identificarea mijloacelor legale si procedurale de legalizare, identificarea pârghiilor legale prin care construcțiile ridicate fără autorizație de construire pot fi înscrise pe terenul administrației publice locale
 - Cartografierea situației locuințelor din așezarea informală
 - Realizarea documentației tehnice a locuințelor informale, măsurători ale terenului si construcțiilor, realizate de către un topograf autorizat, din care să rezulte Planul de situație al așezării informale
 - Asigurarea drumurilor de acces

LFCM7, LFCM9

- locuințele sociale nu vor depăși 20 - 30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 - spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.



ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

LFCm4, LFCm5, LFCM7, LFCM9, LFCmv

- funcțiuni comerciale, de alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curatatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

LFCM7, LFCM9

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.



PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ȘI STRĂZI

LFCm4, LFCm5, LFCM7, LFCM9, LFCmv

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.



ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LFCm4, LFCm5, LFCM7, LFCM9, LFCmv

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;
- Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE

LFCm4, LFCm5, LFCM7, LFCM9, LFCmv

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția branșamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Fântâna trebuie amplasată astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m.

Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, caramidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 - 100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș.

Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.



Dezinfecția fântânii se face cu substanțe dezinfectante care au aviz/autorizație emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide. Calitatea apei după dezinfecție trebuie să corespundă condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defectiunilor.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelilor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp / 3 apartamente, 2 mp / 1 locuință și 1 mp groapă compost / 100 mp grădină.

**ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR****LFCm4, LFCm5, LFCmv**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat), conform tabelului de mai jos:

Regimul de construire	Dimensiune minimă conf. RGU		Dimensiune minimă în țesut tradițional spontan (zone protejate)		Dimensiune minimă în alte zone	
	LFCm4				LFCm5, LFCmv	
	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m
Înșiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	12
Izolată	200	12	150	12	350	15
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă						
acces la drum public sau privat						

LFCM7, LFCM9

Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții (suprafață, front, adâncime, acces asigurat):

- suprafața minimă a parcelei
 - **600 mp** – pentru locuințe P+4;
 - **1400 mp** – pentru locuințe P+10;
- front la stradă de minimum:
 - **20 m** – pentru locuințe P+4;
 - **35 m** – pentru locuințe P+10;
- adâncimea parcelei:
 - min. **30 m** – pentru locuințe P+4;
 - min. **40 m** – pentru locuințe P+10;

ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES**LFCm4, LFCM7, LFCM9**

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;
- distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

LFCm5, LFCmv

Condițiile de amplasare se vor stabili prin PUZ, se recomandă:

- retras față de aliniament cu minim **3,00 metri** în cazul lotizărilor cu parcele care



- îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE

LFCm4, LFCm5, LFCM7, LFCM9, LFCmv

La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă / streașină în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă / streașină. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15,0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară (pe aliniamentul șurilor) fără a afecta partea liberă a lotului (grădina), iar dacă nu, se vor retrage cu minim 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă / streașină, dar nu mai puțin de 3 m.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de alt UTR (zonă industrială, de depozitare, agricolă, etc).
- se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).



ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LFCm4, LFCm5, LFCmv

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă / streășină a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3,00** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

LFCM7, LFCM9

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

LFCm4, LFCm5, LFCmv

- înălțimea la cornișă / streășină a clădirilor va fi de **P+2** (10,00 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor.

LFCM7, LFCM9

- se admite mansardarea locuințelor colective, în suprafață de maxim 60% din aria construită, dacă se prevede lift la clădirile cu P+4+M și nu sunt depășiți POT-ul și CUT-ul maxim admiși;
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente (P+4 / P+10); în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la mansardă, la o distanță egală cu diferența dintre acestea.

LFCm4, LFCm5, LFCM7, LFCM9, LFCmv

Se instituie servitute de înălțime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turle de biserici, cupole ale clădirilor publice, etc.), pe o rază de 100 m.

ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

LFCm4, LFCm5, LFCM7, LFCM9, LFCmv

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.



Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria şi culoarea agregatelor şi cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condiţiile indicate în preambul.
- materiale pentru construcţii provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ş.a).

Se recomandă:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- la construcţiile noi şi la refaşadizarea locuinţelor existente se vor promova tehnologii şi materiale de construcţii contemporane;
- faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ ca şi cele principale şi în armonie cu acestea;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate;
- faşada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;
- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uşi şi închideri de balcoane / logii, cu condiţia să se trateze unitar întreaga faşadă cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori;
- mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperişurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat;
- lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperişurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile;
- se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- vitrinele se vor trata unitar, cu aceleaşi dimensiuni, materiale şi culori, şi vor respecta proporţiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari;
- firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu faşada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine;

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare;
- inscripţii pe balcoane, cornişe sau acoperişuri;
- reclame pe zid;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faşadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- mascările elementelor de arhitectură sau decor al faşadei.



ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

LFCm4, LFCm5, LFCM7, LFCM9, LFCmv

- pentru locuințe, terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative, va reprezenta cel puțin **30%** din suprafața totală a terenului liber;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă;
- în grădinile de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în orice operațiune urbanistică de parcelare efectuată pe un teren mai mare de **5000** mp, se va prevedea minim **10%** din acesta folosinței în comun pentru spații verzi.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

LFCm4, LFCm5

- Distrugerea împrejmuirilor din lemn specifice (porțile secuiești) este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale;
- Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare;
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit.
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu sau în totalitate opac după caracterul străzii;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

LFCM7, LFCM9

- Împrejmuirile vor avea înălțimea de maxim 1,20 metri (din fier sau plasă metalică) și vor fi dublate cu gard viu.



LFCmv

- împrejuririle vor avea înălţimea de maxim 1,20 metri (din scânduri de lemn orizontale) şi vor fi dublate cu plasă metalică şi gard viu, pentru a împiedica intruziunea animalelor.

PARTEA A III-A Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului

ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălţime max	Obs.
ZONA LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE (LFC)				
LFCm4	40	0,40 mp ADC/ mp teren	parter	-
LFCm5*		0,80 mp ADC/ mp teren	P+1	PUZ
		1,20 mp ADC/ mp teren	P+2	
LFCM7	30	1,50 mp ADC/ mp teren	P+4	-
LFCM9	25	2,75 mp ADC/ mp teren	P+10	-
LFCmv	25	0,25 mp ADC/ mp teren 0,50 mp ADC/ mp teren 0,75 mp ADC/ mp teren	parter P+1 P+2	PUZ

* ulterior aprobării PUG-ului se va întocmi Metodologia privind procedura de legalizare a aşezărilor informale de tip 4, str. Recoltei.



ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - ZM (ISP+ UID)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități productive manufacturiere / de depozitare și altele care nu afectează locuirea adiacentă, dispuse de-a lungul principalelor artere de circulație.

Zona cuprinde în pondere mare terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

ARTICOLUL 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă”, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință,

ZM1 - Zona cu funcțiuni mixte (ISP4+UID1) existentă

ZM2 - Zona cu funcțiuni mixte (ISP5+UID2) propusă



II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

ZM1, ZM2

- unități industriale și de depozitare nepoluante;
- servicii conexe activităților industriale;
- producție manufacturieră;
- stații de întreținere și reparații auto pentru maxim 2 autoturisme;
- stații de benzină;
- birouri profesionale și de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiar-bancare;
- comerț și servicii;
- unități de cazare și alimentație publică;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- poștă și telecomunicații;
- accese pietonale și carosabile și parcaje;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZM1, ZM2

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - producție manufacturieră;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- locuințe de serviciu pentru personalului de pază.



ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

ZM1, ZM2

- activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu);
- anexele pentru creșterea animalelor;
- funcțiunile comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- platformele de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozitele și spațiile pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stațiile de betoane;
- lucrările de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice fel de construcții adosate monumentelor istorice clasate;
- antrepozitele și adăposturile care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ȘI STRĂZI

ZM1, ZM2

- Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare;
- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m (în cazul accesului prin ganguri);
- Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Accese carosabile după funcțiune:

- Clădiri administrative și financiar-bancare: din străzi categoria I și II;
- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;



- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei, dacă accesul se face din străzi de categoria I și II; parcaje în incintă dacă accesul se face direct din străzi de categoria III;
- Construcții de învățământ: se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență;
- Construcții de sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate de legătură cu rețeaua majoră și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile pentru situații de urgență; în interiorul incintei se vor asigura alei carosabile astfel: o bandă 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi 7 m lățime pentru alei mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere; în incintă;
- Construcții de turism: în incintă se vor asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală și alei carosabile minim 7 m lățime.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZM1, ZM2

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări, după funcțiune, astfel:

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
- 40 locuri de parcare pt. unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

În cazul construcțiilor de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.



Pentru construcțiile care adăpostesc activități productive / de depozitare se vor prevedea

- 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
- 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
- 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE

ZM1, ZM2

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv / satelit / pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv / internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.



ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ZM1, ZM2

- pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **12,0** m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **15,0** metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **1000** mp și un front la stradă de minim **30,0** m;
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **3000** mp și un front la stradă de minim **50,0** m.

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES

ZM1

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristică străzii.

ZM2

- prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de **6,00** metri pe strazi de categoria a III-a și mai mari de **10,0** metri pe strazi de categoria I-a și a II-a;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12,00** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00** metri pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE

ZM1, ZM2

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **ZM**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00** metri.



ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZM1, ZM2

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

ZM1, ZM2

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **12,00** m în ZM1 și **20,00** m în ZM2;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

ZM1, ZM2

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale / anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

ZM1, ZM2

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.



Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

ZM1, ZM2

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA MIXTĂ (ZM)				
ZM1 (ISP4+UID1)	60	1,80 mp ADC / mp teren	12 m	-
ZM2 (ISP5+UID2)	60	3,00 mp ADC / mp teren	20 m	PUZ



ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE (UID)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

ARTICOLUL 2. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară. Valoarea maximă admisibilă a zgomotului, în zone industriale, la limita incintei = 65 dB(A).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona cuprinde două subdiviziuni:

UID1 - zona unităților industriale / de depozitare existente

UID2 - zona unităților industriale / de depozitare propuse



II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

UID1, UID2

- unități industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activitatilor industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică - cantină;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale pentru întreprinderi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive desfășurate în construcții industriale pentru IMM-uri, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);

În cazul în care întreprinderile existente nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UID1, UID2

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;



- se pot localiza cu aceleaşi condiţii de diminuare a poluării următoarele funcţiuni:
 - producţie manufacturieră;
 - depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităţilor productive şi de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă şi produse.
- în cazul conversiei funcţionale se recomandă reabilitarea şi adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcţionale se recomandă identificarea şi eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- locuinţe de serviciu al personalului de pază.

Distanţele minime de protecţie sanitară, recomandate între zonele protejate şi o serie de unităţi care produc disconfort şi unele riscuri sanitare conform Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014, sunt următoarele:

Staţie de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Depozitele de combustibil, fier vechi şi ateliere de tăiat lemne	50 m

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

UID1, UID2

- se interzice localizarea unităţilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia;
- se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA;
- se interzice amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu.

PARTEA A II-A Condiţii de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ŞI STRĂZI

UID1, UID2

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I şi II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.



ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UID1, UID2

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
 - 1 parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
 - 1 parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE

UID1, UID2

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoare rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.



Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv / satelit / pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv / internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere.

Dimensiunea și capacitatea recipientilor pentru deșeuri se vor calcula pentru:

- Deșeuri stradale = 0,20 t / ha / zi;
- Deșeuri asimilate celor menajere produse în unități economice = 1,00 kg / 10 mp suprafață desfășurată / zi;
- Deșeuri menajere = 1,00 kg / persoană / zi;

ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

UID1, UID2

Se consideră construibile parcelele care au acces de la un drum public / privat și îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru microintreprinderi și întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim **500** mp și un front la stradă de minim **12,0** m pentru construcțiile înscrise între două calcanе laterale și de minim **15,0** metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim **1000** mp și un front la stradă de minim **30,0** m.
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim **3000** mp și un front la stradă de minim **50,0** m.

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES

UID1, UID2

- Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de **6,00** metri pe strazi de categoria a III-a și mai mari de **10,0** metri pe strazi de categoria I-a și a II-a;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12,00** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,00** metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 metri.



ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE

UID1, UID2

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât UID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri.

ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UID1, UID2

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

UID1, UID2

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,00 m în UID1 și 20,00 m în UID2;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

UID1, UID2

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.



ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

UID1, UID2

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

UID1, UID2

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE (UID)				
UID1	60	1,80 mp ADC/ mp teren	12 m	-
UID2	60	3,00 mp ADC/ mp teren	20 m	PUZ



ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE (UA)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona cuprinde: unități agro - zootehnice și servicii conexe

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive cu caracter agro-zootehnic și servicii conexe (depozitare, distribuție, comercializare, etc.) – UA.

ARTICOLUL 2. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona unităților agricole (UA) nu se împarte în alte UTR-uri.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

UA

- unități agro-zootehnice și de depozitare;
- servicii conexe activităților agro-zootehnice;



- accese pietonale, carosabile şi parcaje;
- perdele protecţie;
- reţele tehnico-edilitare.
- staţii de întreţinere şi reparaţii utilaje agricole;
- staţii de benzină pentru utilaje agricole;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităţilor, şi / sau este necesară schimbarea destinaţiei, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UA

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

Distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort, conform OMS nr. 119/2014 sunt următoarele:

Ferme de cabaline, între 6 - 20 capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 6 - 50 capete	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 capete	200 m
Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de păsări, între 51 - 100 de capete	50 m
Ferme de păsări, între 101 - 5.000 de capete	500 m
Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine, caprine	100 m
Ferme de porci, între 7 - 20 de capete	100 m
Ferme de porci, între 21 - 50 de capete	200 m
Ferme de porci, între 51 - 1.000 de capete	500 m
Complexuri de porci, între 1.000 - 10.000 de capete	1.000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100 m
Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
Ferme și crescătorii de struți	500 m
Ferme și crescătorii de melci	50 m
Spitale, clinici veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m



Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor	200 m

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară ale DN, CF – pe o distanță de 50 m pe ambele părți, pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

UA

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ȘI STRĂZI

UA

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.



ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UA

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20 m**.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10 și 100 mp;
 - 1 parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100 și 1000 mp;
 - 1 parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE

UA

- Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția branșamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi;
- Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții;
- Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;
- Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;



- Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare şi a firidelor de branşament (electric, gaz) pe faţadele către străzi / ganguri;
- Se interzice dispunerea pe faţade a antenelor tv / satelit / pentru telefonie mobilă şi a cablurilor tv / internet în locuri vizibile din circulaţiile publice;
- Orice intervenţie asupra reţelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcţiei;
- Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere în tomberoane/containere;
- Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecţiilor animaliere lichide;
- Toate deşeurile organice vor fi compostate în gropi, urmînd a fi folosite, ca şi îngrăşămînt organic, iar deşeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta şi transporta la groapa de gunoi zonală.

ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

UA

- pentru microintreprinderi/intreprinderi mici se consideră construibile parcelele avînd minim **500 mp** şi un front la stradă de minim **12,0 m** pentru construcţiile înscrise între două calcane laterale şi de minim **15,0 metri** în cazul construcţiilor cuplate şi izolate;
- pentru intreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele avînd minim **1000 mp** şi un front la stradă de minim **30,0 m**;
- pentru intreprinderi mari, se consideră construibile parcelele avînd minim **3000 mp** şi un front la stradă de minim **50,0 m**;

Parcelele care nu îndeplinesc suprafeţele mai sus menţionate, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu una dintre parcelele adiacente.

ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE CĂILE DE ACCES

UA

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale şi interioare, vor fi obligatoriu mai mari de **6,00 metri** pe strazi de categoria a III-a şi mai mari de **10,00 metri** pe strazi de categoria I-a şi a II-a;
- la intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, avînd o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I, a II-a şi de **6,0 metri** pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE SEPARATOARE

UA

- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);



- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **UA**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6,00** metri.

ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UA

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

UA

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **12,00** metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei agro-zootehnice nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

UA

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare, laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

UA

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;



- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

UA

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE (UA)				
UA	60	1,20 mp ADC/ mp teren	12 m	-



ZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE (SV)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc și supraorășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

ARTICOLUL 2. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona se compune din următoarele UTR-uri:

SV1 - Zona spațiilor verzi publice, scuaruri, parcuri existente

SV1a - Zona spațiilor verzi aflate în arii naturale protejate: din cadrul perimetrului Băilor Szeyke din apropierea izvoarelor minerale declarate arii naturale protejate de interes județean prin HCL Harghita nr. 162/2005, anexa 5 - Izvoarele Valea Sospatak, Foforras și Attila și ROSCI0383 râul Târnava Mare

SV2 - Zona spațiilor verzi publice perdele de protecție, protecția versanților

SV3 - Zona spațiilor verzi publice, scuaruri, parcuri propuse

Zona Băilor Szeyke este declarată zonă de protecție peisagistică și se recomandă ca amenajarea spațiilor verzi să se studieze și să se reglementeze în cadrul unui PUZ.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

SV1, SV1a, SV3 - parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

- plantarea de arbori, arbuști / plante ierboase (flori, liane) / amenajări florare / plante agățătoare / gazon; ape curgătoare / stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren;



- locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren;
- spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren.
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje – circa 10 % din teren;

SV1, SV1a, SV3 - de folosință specializată: parcuri sportive / ștranduri

	Norma
Terenuri de sport	0,6 ha / 1.000 loc.
Bazin înot – luciu de apă	5 mp x pop. / 100

Ștrandurile vor respecta următoarelor cerințe:

- în amonte de ștrand să nu existe deversări de ape uzate orășenești sau industriale la o distanță care ar putea influența direct calitatea apei din zona ștrandului;
- la locul îmbăierii, apa ștrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecție sanitară, similar cu protecția surselor de apă de suprafață pentru alimentarea cu apă potabilă;
- panta de adâncime trebuie să fie uniformă și este de preferat ca proporția înclinării să nu depășească 1:15;
- în zonele de scăldat trebuie să se asigure un minimum de 2,5 m² luciu de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 m, și cel puțin 6,25 m² luciu de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 m;
- zona de uscat sau de plajă a ștrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puțin 8 m² de zonă de uscat pentru fiecare înotător;
- plajele vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie și vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la 250 m² zonă de plajă;
- se vor asigura dotări sanitare conform tabelului următor:

	Bărbați	Femei
WC	1/50	1/50
Pisoare	1/75	-
Lavoare	1/50	1/50
Dușuri	1/50	1/50



SV2

- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă:
 - câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km);
 - câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, stații de transformare, magistrale de gaz, SRM gaz, captări de apă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă, căi de circulație rutieră și feroviară);
- lucrări pentru amenajarea versanților/terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, debușee, terase, cleionaje, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare și de subtraversare, drenuri, cu instalațiile aferente;
- lucrări pentru stingerea formațiunilor torențiale / ameliorarea torențialității / combaterea eroziunii de adâncime: nivelări-modelări și umpluturi cu terasamente, canale de nivel, plantații silvice, împrejmuiri, taluzări, ziduri de sprijin, căderi în trepte, instalații de curent rapid, consolidări, cleionaje, gârdulețe, traverse, praguri, baraje, căsoaie, gabioane, canale de evacuare în emisar, lucrări de traversare și de subtraversare, cu instalațiile aferente;
- lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;
- perdele forestiere de protecție și / sau plantanții antierozionale.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SV1, SV1a, SV3

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă (vestiare, grupuri sanitare, gradene).

SV1a, SV3

- în perimetrul protejat al Băilor Szezyke și în zonele cu spații verzi propuse se vor întocmi documentații de urbanism – PUZ-uri.

SV2

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.



ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

SV1, SV1a, SV3

- schimbarea funcţiunilor de spaţii verzi publice şi specializate;
- tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate;

SV1a - Băile Szeyke

- intervenţii care depreciază caracterul zonei protejate, care să determine modificări ale ecosistemelor existente sau să contribuie la deprecierea izvoarelor minerale;
- desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie.

SV2

- diminuarea suprafeţelor plantate;
- amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte dăunătoare asupra vegetaţiei şi amenajărilor în perimetrul de protecţie;
- amenajările care atrag locuitorii în spaţiile de protecţie faţă de infrastructura tehnică reprezentată de circulaţii majore şi de reţele de transport a energiei electrice şi gazelor.

PARTEA A II-A Condiţii de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ŞI STRĂZI

SV1, SV1a, SV2, SV3

- se va asigura accesul din circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lăţime
 - alei carosabile de circulaţie curentă de min. 3,50 m lăţime;
 - alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lăţime;
- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile şi pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lăţime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al maşinilor de pompieri;
- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.



ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SV1, SV1a, SV3

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate:
 - minim câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane la terenurile de sport și un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

SV2 - fără obiect

ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE

SV1, SV1a, SV3

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv / satelit / pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv / internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.



Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere.

SV2 - fără obiect

ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

SV1, SV1a, SV3

Organizarea spațiilor de joc și sport, pe categorii de vârstă, vor avea în vedere disponerea de terenuri de joc pentru grupele:

- I (sub 3 ani) - 150 – 200 mp;
- II (3-6 ani) - 0,20 mp / locuitor;
- III (6-10 ani) - 0,40 mp / locuitor;
- IV (10-14 ani) - 0,70 mp / locuitor, inclusiv amenajări sportive;

	Spații verzi de folosință generală	Suprafața ha	Raza de servire		Norma mp / locuitor	Vizitatori % din pop. totală
			km	minute		
1	Scuar	0,30 - 3	0,5	6	2,5	20
2	Grădină	3 - 20	1,5	25	2,5	
3	Parc	peste 20	3,0-4,0	45	8,0	
4	Perdele de protecție	-	-	-	2,0	-
Total spații verzi de folosință generală-intravilan					15,0	

	Spații verzi de folosință limitată	Norma conf. HGR 525/1996 republicată
1	Grădina unității de locuire (spații verzi 0,7 + loc de joacă 1,3)	min. 2,0 mp / locuitor
2	Învățământ	min. 30 % din S teren
3	Sănătate	min. 10 mp / bolnav
4	Comerț	min. 5 % din S teren
5	Cultură	min. 20 % din S teren
6	Sport	min. 30 % din S teren
7	Administrație	min. 10 % din S teren
8	Turism	min. 25 % din S teren
9	Culte	min. 30 % din S teren
10	Industrie	min. 20 % din S teren
11	Gospodărie comunală	min. 20 % din S teren
12	Căi de comunicație	min. 20 % din S teren
13	Rețele tehnico-edilitare	min. 20 % din S teren



SV2

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiasi rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 m;
- categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 m.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES

SV1, SV3 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV1a - amplasarea construcțiilor este permisă doar printr-un PUZ pentru întreaga zonă a Băilor Szezyke, aprobat conform legislației în vigoare.

SV2 - fără obiect

ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE

SV1, SV3 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV1a - amplasarea construcțiilor este permisă doar printr-un PUZ pentru întreaga zonă a Băilor Szezyke, aprobat conform legislației în vigoare.

SV2 - fără obiect



ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SV1, SV3 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SV1a - amplasarea construcțiilor este permisă doar printr-un PUZ pentru întreaga zonă a Băilor Szezyke, aprobat conform legislației în vigoare.

SV2 - fără obiect

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

SV1, SV1a, SV3 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 niveluri.

SV2 - fără obiect

ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

SV1, SV1a, SV3 - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

SV2 - fără obiect

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

SV1, SV1a, SV2, SV3

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

SV1, SV3

- împrejuririle vor fi transparente, vor avea maxim **1,20** metri înălțime și vor fi dublate de gard viu (cu excepția scuarurilor care nu vor fi împrejmuite);
- pentru terenurile sportive se va folosi o împrejmuire transparentă de min. **4,00** m înălțime.



SV1a - împrejuririle se vor studia prin PUZ pentru Zona Băilor Szeyke;

SV2

- fâşiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălţime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanţă de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părţii superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

PARTEA A III-A Posibilităţi maximale de ocupare şi utilizare a terenului

ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălţime max	Obs.
ZONA SPAȚII VERZI PUBLICE (SV)				
SV1	10	0,20 mp ADC/ mp teren	P+1	-
SV1a				PUZ
SV2	-	-	-	-
SV3	10	0,20 mp ADC/ mp teren	P+1	PUZ



ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ (GC)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona cuprinde ansamblul activităților și acțiunilor de utilitate și de interes local, desfășurate sub autoritatea administrației publice locale (amenajări, construcții, instalații tehnologice, echipamente funcționale și dotări specifice).

ARTICOLUL 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu:

- Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor.
- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
 - gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
 - amplasarea punctelor de colectare a gunoierului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
 - organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
 - organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
 - interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierului, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona de gospodărie comunală cuprinde următoarele UTR-uri:

- **GC1** – zona gospodărie comunală - cimitire- existente
- **GC1a** – zona gospodărie comunală – cimitire existente în arii naturale protejate de interes județean conform Hotărârii Consiliului Județean Harghita nr. 162/2005, anexa 4:
 - Parcul dendrologic din Cimitirul catolic;



- Parcul dendrologic din Cimitirul reformat;
- Stejarul secular din Cimitirul eroilor.
- **GC2** – zona gospodărie comunală - cimitire propuse
- **GC3** – zona gospodărie comunală - salubritate

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

GC1, GC1a, GC2 - cimitire și clădiri anexe existente și propuse:

- cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

GC3 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri autonome;
- salubritate (groapa de gunoi, stația de sortare și transfer deșeuri, autobaza serviciului de salubritate, platforme betonate pentru dejecții animaliere, bazine impermeabile vidanjabile, platforme betonate și construcții provizorii pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere: 2 mp / locuință unifamilială și 1 mp / 3 apartamente, groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină);
- întreținerea spațiilor plantate;
- adăposturi pentru animale comunitare;
- piețe comerciale și târguri.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GC1, GC1a, GC2, GC3

- Se vor respecta distanțele impuse față de locuințe, prin O.M.S. nr. 119 / 2014:

Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000 m
Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase	1.000 m
Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase	500 m
Rampe de transfer deșeuri	200 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m



Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne	50 m
Crematorii umane	1.000 m
Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m

În cadrul gospodăriilor individuale, distanțele minime sunt:

- fosă septică / fântână - 30 m;
- adăposturi pt. animale / locuință - 10 m;
- platforma pentru deșeuri menajere / locuință - 10 m;
- groapă compost / locuință - 10 m;

GC1, GC1a, GC2

- Înhumările și reînhumările se fac numai în cimitirele autorizate sanitar. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m.
- Persoanele decedate vor putea fi depuse înainte de înhumare în sălile de ceremonii funerare numai pe baza certificatului de îmbălsămare. Persoanele decedate din cauza unor boli contagioase vor fi depuse în sălile de ceremonii funerare numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- În locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 m.
- Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.

GC1a

- întrucât zona este declarată arie naturală protejată de nivel județean orice intervenție se va supune legislației de protecția mediului în vigoare și avizării Agenției de protecția mediului Harghita.

GC2

- Înființările / extinderile de cimitire noi se vor realiza pe bază de PUZ.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

GC1, GC1a, GC2, GC3

- orice alte utilizări decât cele prevazute la Art.1 și Art.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.



- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

GC1a

- nu se permit nici un fel de activități sau intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat sau modifică proiectul inițial.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ȘI STRĂZI

GC1, GC1a, GC2, GC3

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- în cazul cimitirelor se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală.

ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC1, GC1a, GC2, GC3

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se va rezerva maxim 40% din teren pentru parcajele salariaților și vizitatorilor;
- se vor prevedea min. 10 parcaje / cimitir;
- se va planta minim 1 arbore / 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE

GC1, GC1a, GC2

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

GC3

Serviciul de salubritate sau agentul economic care se ocupă de gestionarea deșeurilor va folosi sisteme adecvate de colectare a materialelor reciclabile și va asigura dirijarea lor spre procesul de reciclare.



În acest scop va asigura capacități adecvate de sortare și depozitare: recipiente separate, marcate, pentru colectarea separată de la sursă (sticlă, material plastic, hârtie, deșeuri predominant organice, biodegradabile etc).

Conform HG 621/ 2006 (completată și modificată prin 1872/2006) instituțiile publice, asociațiile, fundațiile, persoanele fizice sunt obligate să colecteze selectiv deșeurile de ambalaje în containere diferite, inscripționate în mod corespunzător și amplasate în locuri speciale accesibile cetățenilor.

Culorile pentru identificarea containerelor și recipientelor destinate colectării selective a deșeurilor de ambalaje, sunt:

Metale	Sticlă	Hârtie și Carton	Mase Plastice
Maro	Verde	Albastru	Galben

Se vor amenaja puncte de colectare selectivă a deșeurilor (platforme betonate și împrejmuite) dotate cu eurocontainere cu capacitatea de 1100 l, pentru colectarea separată a hârtiei, sticlei, maselor plastice și metalelor.

Colectarea deșeurilor menajere din gospodăriile populației, ale societăților comerciale și instituțiilor publice, se va realiza în europubele de capacitate 80, 120 și 240 l în funcție de mărimea familiei sau a societății comerciale / instituției.

Categorii de deșeuri:

- Deșeuri menajere
- Deșeuri comerciale similare celor menajere
- Deșeuri din parcuri și grădini

Deșeurile specifice, predominant vegetale, din parcuri și grădini trebuie reciclate prin compostare, de preferat la locul de producere, sau, dacă nu este posibil, să fie dirijate spre un sistem similar în exteriorul parcului, unde se compostează resturile vegetale din alte surse.

- Deșeuri din piețe

Se va asigura colectarea separată a deșeurilor de origine vegetală, care pot fi compostate și a celorlalte deșeuri care se pretează la reciclare, cum ar fi: materialul plastic, hârtie, sticlă etc, similare cu cele menajere. Administrația pieței va asigura recipiente marcate și amplasate în locuri special amenajate.

- Deșeuri din construcții

Componentele nereciclabile din refecerile drumurilor, din demolări și construcții se colectează și se folosesc într-un sistem de reciclare; orice deșeu din demolări este considerat contaminat și se colectează separat, dirijându-se într-un sistem care să nu permită accesul persoanelor neautorizate. Antreprenorul are obligația să monteze recipiente de colectare adecvate.

- Deșeurile rezultate din îngrijiri medicale acordate la domiciliul pacientului sau cele rezultate din activitatea de îngrijiri medicale acordate în cabinete medicale amplasate în clădiri de locuit urmează circuitul deșeurilor de îngrijiri medicale cu risc, conform reglementărilor legale specifice. Cabinetele medicale vor respecta legislația specifică în domeniu. Se interzice depunerea deșeurilor rezultate din îngrijiri medicale în containerele comune ale clădirilor de locuit.



- Deșeuri stradale se compun din: deșeuri rezultate din măturarea străzilor și deșeuri asimilate celor menajere, pre colectate în recipiente stradale.

Deșeurile rezultate din măturarea străzilor conțin: materiale rezultate din abraziunea cauciucurilor și a drumului, pământ, frunze și alte vegetale, resturi animale, nisip antiderapant și pulberi sedimentare din atmosferă. Este recomandabil ca nisipul antiderapant să fie colectat separat de alte deșeuri stradale și, pe cât posibil, reutilizat.

Deșeurile asimilabile cu cele menajere se pre colectează în recipiente stradale (coșuri, pube, containere) asigurate de către primării. Este important ca aceste recipiente să fie în număr suficient, cu volume adecvate și montate la distanțe optime. Deșeurile stradale urmează filiera de neutralizare a deșeurilor menajere.

- Deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare, care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează și se neutralizează prin compostare în instalații care nu poluează mediul și nu produc disconfort, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.

Evacuarea reziduurilor menajere de la locurile de producere și colectare la locul de neutralizare se face de preferință zilnic, fără a se depăși următoarele termene maxime:

- în anotimpul cald (1 aprilie – 1 octombrie):
 - zilnic, din zonele centrale și de la unitățile de alimentație publică, unitățile sanitare cu paturi, grădinițe și creșe.
 - la cel mult 2 zile, din celelalte zone.
- în anotimpul rece (1 octombrie – 1 aprilie)
 - la cel mult 3 zile, din toate zonele.

Metodele și tehnologiile de neutralizare a reziduurilor solide vor fi avizate sanitar. Reziduurile toxice și periculoase se depozitează și se neutralizează numai în condițiile stabilite conform reglementărilor în vigoare.

Depozitele de deșeuri urbane, controlate, instalațiile de compostare a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare trebuie proiectate, construite și administrate, astfel încât să se realizeze condiții de împiedicare a eliminării și diseminării poluanților în mediul natural: sol, ape de suprafață / subterane, aer.

În instalațiile de compostare a deșeurilor organice biodegradabile se va evita prezența substanțelor toxice care pot polua solul, pe care se depune compostul. În acest scop, se asigură condiții de colectare separată a acestui tip de deșeuri. Gazele de fermentare și apele exfiltrate, rezultate din procesul de compostare, se captează și se dirijează spre instalații adecvate de tratare și neutralizare.

ARTICOLUL 7, 8, 9, 10 – fără obiect

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

GC1, GC1a, GC2, GC3

Se vor respecta normele specifice, cu recomandarea de a nu depăși înălțimea de **6,00** metri.



ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

GC1, GC1a, GC2, GC3

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii cimitirelor.

GC1a

- nu este permisă extinderea construcțiilor sau realizarea de construcții noi care să schimbe aspectul peisagistic al cimitirului sau care pot să aducă prejudicii vegetației arboricole existente.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

GC1, GC2, GC3

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;
- parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.

GC1a

- nu se admit nici un fel de înlocuiri ale arborilor și arbuștilor cu alte specii decât cele existente;
- nu se admit intervenții asupra plantațiilor existente decât în scopul întreținerii acestora.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

GC1, GC1a, GC2

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

**GC3**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2,00 metri** și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,00 metri** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI**

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)				
GC1	7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15% circulații 5% plantații înalte 1% construcții	0,02 mp ADC / mp teren	conf. norme sanitare	-
GC1a, GC2				PUZ
GC3	50	1,50 mp ADC / mp teren	conf. norme	



ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune gaz, etc.). Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea.

ARTICOLUL 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona nu se subîmparte în UTR-uri.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze, telefonie și iluminat public, etc;
- birouri autonome;



ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan;
- echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul „Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare”;
- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

- **Rețele alimentare cu apă și canalizare**

STAS 8591/1-91 - “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119 / 2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:

- **norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților**
 - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- **norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide**
 - Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - în cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.



- îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau bazine vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

Distanțe față de locuințe, conform O.M.S. nr. 119 / 2014

Stații de epurare a apelor uzate	300 m	50 m*
Stații de epurare de tip modular (containerizate)	100 m	
Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m	
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m	
Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m	

*Distanța a fost schimbată conform Studiului de impact asupra sănătății populației.

• Rețele alimentare cu energie electrică

Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA, a stațiilor de transformare și a releelor / antenelor GSM.

Conform Ordinului nr. 4/2007 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE – MO 259 / 18.04.2007) se va respecta o distanță de protecție minimă de-a lungul liniilor electrice aeriene, măsurată din ax conform tabelului de mai jos:

Linii electrice aeriene (LEA)	Teren neîmpădurit	Teren împădurit
1...110 kV	2 x 12 = 24 m	-
110 kV	2 x 18,5 = 37 m	2 x 16 = 32 m

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se vor respecta normele specifice precum și cele din domeniile conexe.

Distanțe minime de siguranță

	Dimensiunea zonei de siguranță pe orizontală	
Stații de transformare de 110 kV și PT-uri, PA-uri amplasate la sol, îngrădite	20 m de la incintă	
Linia electrică	Distanțe minime de siguranță pe orizontală între conductorul extrem și	Distanțe minime de siguranță pe verticală între conductorul inferior și
Clădiri		
LEA 0,4 kV	1 m	se interzice traversarea de LEA a clădirilor locuite
LEA 1 - 20 kV	3 m	
LEA 110 kV	4 m	



Căi ferate electrificate		
LEA 1 - 110 kV	7,50 m	11,50 m
Carosabil		
LEA 1 - 110 kV	1 m	7 m
Linii de telecomunicații aeriene		
LEA 0,4 kV	2 m	0,6 m
LEA 20 kV	3,5 m	3,5 m
LEA 110 kV	5 m	5 m
Linii de telecomunicații subterane		
LEA 20 kV	5 m	-
LEA 110 kV - 400 kV	30 m	-
Linii teleferic		
LEA 20 kV	12 m	3 m
LEA 110 kV	12 m	4 m
Conductă supratrană cu fluide neinflamabile		
LEA 20 - 110 kV	5 m	3,5 - 4 m
Conductă supratrană cu gaze		
LEA 0,4 kV	5 m	Se interzice traversarea conductelor de transport de gaze
LEA 20 - 110 kV	15 m (5 m – cu măsuri de siguranță)	
Cursuri de ape nenavigabile		
LEA 20 kV	1 m	7 m
LEA 110 kV	2 m	7 m
Poduri, baraje, diguri		
LEA 20 - 110 kV	5 m	7 m
Fundația clădirii		
LES 6 / 20 kV	0,6 m	-
Conducte de apă-canalizare la adâncimea de peste 1,5 m		
LES 6 / 20 kV	0,5 m	0,25 m
Conducte termice		
LES 6 / 20 kV	0,5 m	0,2 m
Conducte de gaz		
LES 6 / 20 kV	0,6 m	0,25 m
Axul arborilor		
LEA 20 kV	-	1 m
LEA 110 kV	-	4 m
LES 6 / 20 kV	1 m	-

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007

Notă: Se interzice traversarea LEA peste construcții, terenuri de sport, parcaje, depozite de substanțe inflamabile / cu pericol de explozie, conducte de transport gaz, aeroporturi

Distanțe față de locuințe, conform O.M.S. nr. 119 / 2014

Parcuri eoliene	1.000 m
Parcuri fotovoltaice	500 m



• Reţelele de gaze naturale

Amplasarea de obiective noi, construcţii noi şi lucrări de orice natură, în zona de protecţie a reţelelor existente, se realizează cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.

Distanţele de securitate între staţii sau posturi de reglare sau reglare – măsurare şi diferite construcţii sau instalaţii, conform Norme Tehnice din 05/02/2009 pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

naturalie NTF EE 2006

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:							
		până la 6.000 [m³/h]			6.000 - 30.000 [m³/h]			peste 30.000 [m³/h]	
		Presiunea la intrare în Pa și bar							
		< 2x10 ⁵	2x10 ⁵ 6x10 ⁵	> 6x10 ⁵	< 2x10 ⁵	2x10 ⁵ 6x10 ⁵	> 6x10 ⁵	< 6x10 ⁵	> 6x10 ⁵
		< 2	2 - 6	> 6	< 2	2 - 6	> 6	< 6	> 6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile								
	risc f. ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu	7	10	12	11	13	18	22	27
	rezistență redusă la foc	7	10	15	12	15	20	25	30
	risc mediu sau redus de incendiu	7*	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale)								
	- rezistență mică la foc	7*	10	12	10	12	15	20	25
	- rezistență mare la foc	7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată								
	- curentă	20	20	20	20	20	20	25	30
	- de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4**	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

*) Staţiile sau posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1.000 m³/h şi presiune de intrare < 2x10⁵ Pa (2 bar) se pot alipi de un perete al clădirii învecinate cu condiţia ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uşi) pe o lungime care depăşeşte cu 5 m limitele staţiei în ambele direcţii şi pe o înălţime de 3 m deasupra staţiei.

**) Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h şi presiune de intrare < 2x10⁵ Pa (2 bar), distanţa minimă este de 1,5 m.



Distanţele minime de siguranţă, pe orizontală, între conductele de transport gaze naturale şi incinta SRM cu diverse obiective, conform Norme tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de alimentare amonte şi de transport gaze naturale, ANRGN nr. 1220/2006

Obiectivul	Distanţa minimă (m)
Locuinţe individuale / colective, construcţii industriale, sociale şi administrative cu până la 3 etaje inclusiv	20
Clădiri de 4 sau mai multe etaje	200
Construcţii uşoare fără fundaţii, altele decât cele destinate a fi ocupate de oameni, parcuri auto	6
Staţii electrice şi posturi de transformare a energiei electrice	20
Depozite de gunoaie şi depozite de dejecţii animaliere, halde de steril	50
Depozite de GPL, carburanţi şi benzinării	30
Poligoane de tragere, depozite de material exploziv, cariere	250
Păduri	6
Diguri de protecţie de-a lungul apelor	6
Paralelism cu căi ferate	
- cu ecartament normal	50
- înguste, industriale, de garaj	30
Paralelism cu drumuri	
- autostrăzi, drumuri expres	50
- naţionale şi europene	22
- judeţene	20
- comunale, vicinale, străzi	18
- de utilitate privată	6
La intersecţia conductelor magistrale cu diverse categorii de drumuri, unghiul va fi cuprins între 60 - 90°, iar conductele se vor introduce în tuburi de protecţie	
Balastiere în albia râurilor amonte	1000
Balastiere în albia râurilor aval	2000
Eleştee, amenajări sportive şi de agrement, cimitire	condiţionat



Distanţele de securitate între conductele (reţelele de distribuţie/installaţiile de utilizare) subterane de gaze naturale şi diferite construcţii sau instalaţii, conform Normei tehnice din 05/02/2009 pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

Nr. crt.	Instalaţia, construcţia sau obstacolul	Distanţa minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de:			Distanţa minimă în [m] de la conducta de gaze din oţel de:		
		PJ	PR	PM	PJ	PR	PM
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
3	Canale pentru reţele termice, canale pentru instalaţii telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
4	Conducte de canalizare	1	1	1,5	1	1	1,5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forţă, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalaţii	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru reţele termice, telefonice şi canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1	1	1	1
7	Linii de tramvai până la şina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,2	1,2	1,2
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din staţii, triaje şi incinte ind.: În rambleu În debleu, la nivelul terenului	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	1,5* 3,0**	2* 5,5**	2* 5,5**	2* 5,5**

Notă: Distanţele exprimate în metri se măsoară în proiecţie orizontală între limitele exterioare ale conductelor şi construcţiile sau instalaţiile subterane.

*) De la piciorul taluzului

**) Din axul linei de cale ferată.

Conductele, fittingurile şi armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea reţelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundaţiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanţa de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oţel supraterane la mai puţin de 20 m de calea ferată electrificată şi/sau linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.



La stabilirea distanțelor între rețelele de distribuție sau instalațiile de utilizare din oțel supraterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

- a) NTE 003/04/00 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 32/2004, publicat în Monitorul Oficial al României, nr. 1.092/24 noiembrie 2004;
- b) NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 38/2008, publicat în Monitorul Oficial al României, nr. 356/8 mai 2008;
- c) Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobate prin Ordinul ANRE nr. 4/2007 - revizia I -, publicat în Monitorul Oficial al României, nr. 259/18 aprilie 2007, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone rezidențiale sau mixte se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ȘI STRĂZI

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

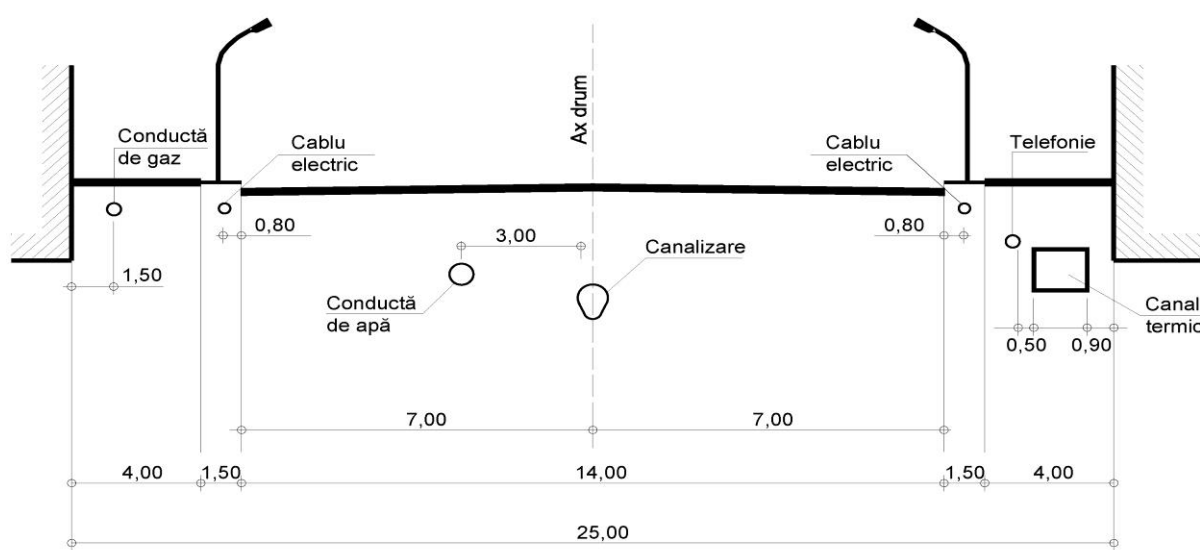
- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților.

ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii;
- rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;
- rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;
- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.



AMPLASAREA ÎN LOCALITĂȚI A REȚELOR EDILITARE SUBTERANE, EXECUTATE ÎN SĂPĂTURĂ

Traversarea aeriană a străzilor de către rețelele edilitare se face, de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.

La subtraversarea căilor ferate și a drumurilor naționale, județene și comunale de către conductele de gaze și lichide, amplasarea acestora trebuie să se facă conform legislației în vigoare.

Amplasarea instalațiilor, distanțele de pozare și dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentațiilor tehnice.



Reţelele de energie electrică de înaltă tensiune şi canalizare se proiectează şi se realizează pe trasee independente, corespunzător normelor tehnice.

La proiectarea canalelor se vor lua măsuri pentru protejarea acestora faţă de agresivitatea apelor subterane, cât şi pentru protejarea straturilor rutiere şi a surselor de apă, a solului şi a complexului rutier.

Conductele reţelelor de distribuţie se montează, de regulă, îngropat.

Traversările instalaţiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului şi la minimum 0,80 m sub cota fundului şanţului.

Traversările instalaţiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze se execută la adâncimea minimă de 1,20 m sub cota axului drumului şi la 0,50 m sub cota fundului şanţului.

Este interzisă montarea conductelor de distribuţie:

- sub linii de cale ferată, în lungul acestora;
- în canale de orice fel, care comunică direct cu clădiri;
- sub orice fel de construcţii sau pe terenuri destinate construcţiilor.

La subtraversarea liniilor de cale ferată, a canalelor sau a altor construcţii subterane care nu pot fi evitate, conductele de gaze se vor monta în tuburi de protecţie. La intersecţia cu reţele edilitare sau cu alte construcţii subterane, conductele de gaze se montează, de preferinţă, deasupra acestora.

La stabilirea traseului conductelor de distribuţie trebuie respectate distanţele minime până la construcţii, instalaţii sau obstacole învecinate, existente sau proiectate, stabilite prin legislaţia în vigoare.

Condiţii de amplasare a stâlpilor pentru instalaţii în zona străzilor din localităţi

Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălţime de liberă trecere de minimum 6,0 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălţimea se majorează cu spaţiul de siguranţă împotriva electrocutării.

Instalarea stâlpilor de susţinere a cablurilor de energie electrică sau de telecomunicaţii se face la o distanţă suficientă de drumul naţional, astfel încât, în situaţia lărgirii drumului cu câte o bandă pentru fiecare sens de circulaţie, stâlpii să rămână în afara zonei de siguranţă, fără a fi necesară mutarea lor.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalaţii se va face la minimum 1 m faţă de partea carosabilă.

Indicatoarele / semafoarele se amplasează în intersecţii, de regulă, pe partea dreaptă a direcţiei de mers. Înălţimea stâlpului de susţinere (distanţa de la sol la extremitatea de jos a indicatorului / semaforului) va avea minimum 2,20 m.

În cazul străzilor cu mai multe benzi de circulaţie, atunci când este necesară o semnalizare specifică fiecărei benzi, susţinerea indicatoarelor / semafoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălţimea de liberă trecere de 5,0 m.



ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru diferite servicii şi birouri suprafaţa minimă a parcelei este de **500,00** mp şi un front la stradă de minim **15,00** metri.
- pentru incintele tehnice, în funcţie de complexitatea impactului funcţiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu şi un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE CĂILE DE ACCES

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi sunt dispuse pe aliniament, sau se vor retrage la o distanţă de minim **5,00** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la stradă.

ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE LIMITELE SEPARATOARE

- distanţa dintre clădire şi limitele laterale / posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălţimea clădirii la cornişă / streăşină, dar nu mai puţin de **6,00** metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcţiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcţiuni publice şi de locuit;
- în cazul în care activităţile constituie o sursă de zgomote şi vibraţii, în cazul în care au loc procese de producţie non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCŢIILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanţa minimă între clădiri va fi egală cu înălţimea la cornişă / streăşină a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de **6,00** metri;
- distanţa dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădirile respective şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

- înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor şi a coşurilor;
- se recomandă P+2 (10 m la streăşină).



ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00** mp;
- plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni;
- curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază.

Elementele străzii	Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor	
	Arbori (m)	Arbuști (m)
Cabluri electrice subterane	2	1,5
Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare	2	-
Borduri ale drumurilor	1	0,4
Stâlpi de cabluri electrice	1,0	0,5

Conductor electrici aerieni sub tensiune	Distanța de la fire la coroana arborilor	
	în sus (m)	în lateral (m)
peste 220 V	2	5
până la 220 V (fire neizolate)	2	5
până la 220 V (fire izolate)	0,5	1



ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2,00** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)				
TE	50	1,50 mp ADC / mp teren	conf. norme	-



ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (CC)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona CC reunește toate căile de circulație și transport (rutiere / pietonale, feroviare și aeriene), cât și clădirile și amenajările aferente acestora (autogară, gară / haltă, parcaje / garaje publice sub / supraterane, stații de autobuse, precum și amenajările destinate desfășurării transportului de bunuri și persoane, etc) de pe teritoriul administrativ al municipiului.

ARTICOLUL 2. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Autorizarea construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice / căilor ferate / aerodrom propus se emite cu avizul organelor publice specializate.

În zona nodurilor de circulație marcate pe planșe, se impune interdicție temporară de construire pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de **25,00 m**, măsurată din centrul actual al intersecției, până la executarea acestora.

Se vor respecta zonele cu servituți aeronautice civile, care au preluat intențiile Consiliului Județean Mureș de extindere a infrastructurii specifice, conform cu RACR-ZSAC, ediția 01 din 09.06.2015.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona căilor de circulație se subîmparte în următoarele UTR-uri:

- **CC1** – Căi de comunicație rutieră, pietonale, piste de biciclete și construcții aferente
- **CC2** – Căi de comunicație rutieră, motocros în extravilan
- **CC3** – Căi de comunicație feroviară, metrou ușor și construcții aferente
- **CC4** – Căi de comunicație aeriană - aerodrom și construcții aferente



II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

CC1

Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, mai puțin zonele de protecție.

De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum districtele, cantoanele, pepinierele, centrele de întreținere și coordonare și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării, exploatării sau operării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente, precum și sistemele de captare, pompare și evacuare a apelor pluviale care deservesc drumurile, cu excepția acelor care fac parte, potrivit prevederilor legale, din capitalul social al unor companii naționale, societăți comerciale cu capital de stat sau pentru care au fost emise certificate de atestare a dreptului de proprietate pentru companiile naționale și societățile comerciale cu capital de stat.

Din punct de vedere al destinației drumurile se împart în:

- a) drumuri publice - drumuri de utilitate publică și/sau de interes public;
- b) drumuri de utilitate privată.

Din punct de vedere funcțional și administrativ-teritorial, în ordinea importanței, drumurile publice se împart în următoarele categorii:

- a) drumuri de interes național (autostrăzi, drumuri expres, drumuri internaționale, drumuri naționale principale și secundare, alte drumuri naționale sau cu un volum de trafic mediu zilnic anual mai mare de 3.500 vehicule fizice/24 de ore sau mai mare de 4.500 vehicule etalon autoturisme/24 de ore);
- b) drumuri de interes județean (drumuri județene);
- c) drumuri de interes local (drumuri comunale, drumuri vicinale, străzi).

Drumurile de interes național, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi. Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.



Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.



Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

CC2 - Pista motocross cu dotările și echipamentele aferente.

CC3

Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de **20 m** fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **100,00 m** măsurată din axul CF, situată de o parte și de alta a căii ferate (conform HG 581/1998 și HG 589 / 2006).

CC4

Aerodromul propus cu pista amplasată longitudinal pe direcția vântului dominant, cu lungimea de min. 500 m și lățimea de min. 30 m, cu hangarul de min. 1200 mp, clădirea administrativă de min. 250 mp, depozitul de combustibil de 600 t, magaziile, garajele pentru autovehicole și parcarile.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CC1

Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

Pentru utilizarea amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor publice prin amplasarea supraterrană sau subterană a unor construcții, instalații și/sau panouri publicitare, prin executarea de căi de acces la drumul public, cu amenajările aferente, parcuri, refugii auto, platforme carosabile și de control, precum și pentru accesul în zona drumului public pentru efectuarea unor lucrări, acceptate de administratorul drumului, se aplică tarife pentru utilizare și acces în zona drumului.



Obligația și responsabilitatea privind construcția, întreținerea și repararea căilor de acces în/din drumul public, a parcărilor, a refugiilor și a platformelor carosabile revin beneficiarului înscris în acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public.

Se exceptează de la aplicarea tarifelor:

- a) amplasarea și lucrările care se realizează în zona de protecție;
- b) rețelele care asigură, total sau parțial pentru consumul casnic, servicii de utilități publice de apă, canalizare, gaze și electricitate, exclusiv racordurile și branșamentele, amplasate în ampriza și în zona de siguranță;
- c) racordurile și branșamentele de la rețele până la utilizatorii persoane fizice, amplasate în ampriza și în zona de siguranță.

Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Lucrările edilitare în extravilan, altele decât cele prevăzute mai sus, se amplasează în afara zonei de siguranță și numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public ale administratorului drumului.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de min. 13 m pentru drumurile naționale, de min. 12 m pentru drumurile județene și de min. 10 m pentru drumurile comunale.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, cu excepția sectoarelor de drum aflate între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, pentru bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar⁹ la o distanță mai mică de 50,0 m de la marginea părții carosabile în cazul autostrăzilor, drumurilor expres și internaționale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes național și județean.

Documentațiile privind proiectarea construcției, reabilitarea și modernizarea drumurilor se întocmesc cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu avizele prevăzute în normele metodologice.

⁹ unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.



Proiectarea, construcția sau amenajarea căilor de acces la drumurile deschise circulației publice se face potrivit legislației în vigoare de către cei interesați, în baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces eliberate de administratorul drumului public și cu avizul poliției rutiere.

Dobândirea terenurilor necesare pentru executarea unor drumuri noi, modernizări, corecții de trasee, reabilitări, lărgiri de drumuri se face prin modurile admise de lege, inclusiv prin expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Dobândirea terenurilor, prevăzute la aliniatul de mai sus, va beneficia de scutirea de la plata taxelor suplimentare.

Este interzisă amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

Mijloacele de publicitate sau reclamă, prevăzute mai sus, existente sau în curs de execuție, pentru care nu s-au obținut acordul prealabil și autorizația administratorului drumului de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, se vor desființa de către deținători, pe cheltuiala acestora, în termenul stabilit de administratorul drumului, respectiv de la data la care administratorul drumului a notificat că a luat la cunoștință de amplasarea lor.

Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță:

- a) în localitate, mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- b) în afara localității, mai mică de 250 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

Drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităților administrației publice locale, cu stații amenajate în afara platformei drumului, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate.

Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale (de consiliile locale în intravilan și de consiliile județene în extravilan) cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.

Parcarea în localități se asigură de către administrația publică locală în locuri special amenajate, în afara benzilor de circulație și a trotuarelor, amplasate de comun acord cu Poliția rutieră.

Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități rurale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să întrețină șanțurile, rigolele, podețele, plantațiile, trotuarele, căile pietonale sau altele asemenea.

Pe sectoarele de drum din afara localităților, obligațiile enumerate mai sus revin, după caz, administratorului drumului.

Întreținerea drumurilor colectoare care asigură accesul de la proprietăți către drumurile de rang superior revine administratorilor drumurilor colectoare.



Pe sectoarele de drumuri publice care traversează localități, unde pe partea carosabilă a drumului public circulă animale în grup, în turmă sau animale izolate, conducătorii acestora sunt obligați să asigure de îndată curățarea părții carosabile care a fost afectată de acestea. Constatarea și sancționarea neîndeplinirii acestor obligații revin autorităților administrației publice locale.

Se interzice extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

În zona mediană a autostrăzilor și a separatorilor de sens a celorlalte drumuri publice, precum și în zona intersecțiilor sunt interzise amplasarea și realizarea supraductărilor a oricăror instalații, construcții, lucrări și altele asemenea, cu excepția instalațiilor destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale MApN, care au caracter de urgență, se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Proiectarea drumurilor noi, modernizarea, consolidarea sau reabilitarea drumurilor existente se realizează în funcție de vitezele de proiectare.

Clasa tehnică a drumurilor publice	Vitezele de proiectare, în km/h, în regiune		
	șes	deal	munte
I	140 (120)	120 (100)	100 (80)
II	120 (100)	100 (80)	80 (60)
III	100 (80)	80 (60)	60 (50)
IV	80 (60)	60 (50)	50 (40)
V	60 (50)	50 (40)	40 (30)

Viteza de proiectare poate fi redusă în cazuri excepționale pe sectoare de drum cu lungime limitată, în condiții grele de desfășurare a traseului și/sau acolo unde condițiile de mediu adiacente drumului o impun, în vederea neafectării resurselor istorice și estetice și pentru evitarea unor lucrări costisitoare, pe baza unui calcul tehnico-economic.



CC3

Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor pentru:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

CC1, CC3

Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe drumuri se face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară.

Realizarea unei noi intersecții la același nivel cu calea ferată sau modificarea unei asemenea intersecții cu calea ferată este în sarcina solicitantului lucrării.

La amenajarea / modificarea / sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice, precum și la trecerile la nivel peste sau pe sub calea ferată se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere, precum și, după caz, acordul administratorului de infrastructură feroviară.

Indicatoarele de semnalizare a trecerilor la același nivel cu calea ferată se realizează de către administratorul drumului, cu avizul administratorului căii ferate și al poliției rutiere.

Instalațiile de semnalizare și presemnalizare a trecerii la același nivel cu calea ferată se realizează de către administratorul căii ferate, în funcție de categoria drumului, traficul rutier, frecvența și viteza de circulație a trenurilor.

Întreținerea pasajelor denivelate este în sarcina administratorului căii de comunicație situate pe pasaj.

Întreținerea trecerilor la același nivel, paza și securitatea în limitele zonei de siguranță a căii ferate revin deținătorului acestei căi.

Modificarea cotelor și declivităților pe oricare dintre căile de comunicație care se intersectează atrage după sine obligația deținătorului de a suporta costul lucrărilor necesare și pe cealaltă cale de comunicație.

Pentru poduri, baraje, diguri și altele asemenea, care cuprind părți ale mai multor deținători, sarcinile ce revin fiecăruia dintre aceștia se stabilesc, de comun acord, prin protocol.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

CC1, CC2

Pe drumurile publice sunt interzise:

- realizarea de culturi agricole sau forestiere în zonele de siguranță;
- amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții;



- obtinerea vizibilităţii indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcţiilor, instalaţiilor, panourilor publicitare, plantaţiilor rutiere şi a oricăror alte obstacole;
- amenajarea parcărilor în interiorul şi în exteriorul curbelor periculoase;
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcţii, împrejurimi sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranţa circulaţiei sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă;
- lucrări de defrişare de păduri de pe versanţii împăduriţi adiacenţi drumului;
- ocuparea părţii carosabile, benzii de urgenţă sau mediană a autostrăzilor, acostamentului, zonei de siguranţă a podurilor, staţiilor mijloacelor de transport în comun, spaţiilor de control sau de serviciu ale administratorului drumului, şanţurilor, trotuarelor, pistelor şi zonelor de siguranţă ale drumului, precum şi afectarea stării de curăţenie a acestora (curăţarea sau spălarea vehiculelor, intrarea pe drum a vehiculelor cu noroi pe roţi sau pe şenile, pierderea de materiale de construcţie / de lubrifianti / produse inflamabile, toxice / de altă natură, prin scurgere din vehicule în timpul transportului);
- circulaţia vehiculelor cu pneuri cu cuie, cu şenile, fără bandaje de protecţie, precum şi transportul prin târâre a unor obiecte sau materiale; prin excepţie este admisă circulaţia vehiculelor aparţinând Ministerului Apărării Naţionale sau Ministerului Administraţiei şi Internelor, în cazul în care nu există posibilitatea evitării drumurilor publice modernizate, cu acordul şi în condiţiile stabilite de administratorul acestora;
- degradarea totală sau parţială a platformei drumului, a elementelor care fac parte integrantă din drum;
- degradarea şi/sau distrugerea elementelor de siguranţă ale drumului, a dotărilor şi a dispozitivelor de semnalizare;
- comerţul ambulant;
- orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere ale drumurilor;
- orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecţiilor (pe o rază de 25 m);
 - realizarea spaţiilor de parcare;
 - realizarea traversărilor pietonale.
- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de şantier abandonate, platforme cu suprafeţe deteriorate, construcţii degradate, terenuri lipsite de vegetaţie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deşeuri etc., pe terenurile vizibile din circulaţia publică rutieră;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcţii aferente circulaţiei rutiere;
- amplasarea în incinta unităţilor de transporturi şi a garajelor publice a unor construcţii care prin natura activităţilor desfăşurate pot produce poluare peste normele admisibile şi / sau prezintă risc de incendiu / explozie.



CC3

Pe căile de circulație feroviare sunt interzise:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4. ACCESE ȘI STRĂZI

CC1

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanenta.

Străzile se clasifică în patru categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile

- categoria I, cu șase benzi de circulație;
- categoria II, cu patru benzi de circulație;
- categoria III, cu două benzi de circulație
- categoria IV, cu o bandă de circulație

Categoria străzii	Numărul benzii de circulație	Lățimea unei benzi de circulație, m	Lățimea părții carosabile m
I	6	3,50	21,00
II	4	3,50	14,00
III	2	3,00 - 3,50	6,00 - 7,00
IV	1	3,00 - 3,50	3,00 - 3,50

Rețeaua stradală se compune din:

- rețeaua principală de circulație, compusă din străzile de categoria I și II, care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrațiile și tranzitul prin localitate; în rețeaua principală de circulație se includ și străzi de categoria III, în cazul în care acestea preiau unele dintre funcțiunile enumerate mai sus.
- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile de categoria III și IV, care asigură accesele și legăturile locale;



- reţeaua de dotări a circulaţiei, compusă din parcaje, staţii de transport în comun, staţii de întreţinere şi alimentare a autovehiculelor etc

Reţeaua de circulaţie a localităţii trebuie proiectată astfel încât să se asigure realizarea numai a relaţiilor admisibile între diferitele categorii de străzi (respectiv trafic), care se pot intersecta conform tabelului.

Categorია străzii care se intersectează	Categorია străzii cu care se intersectează			
	I	II	III	IV
I	Admis	Admis	După caz	Interzis
II	Admis	Admis	Admis	Interzis
III	După caz	Admis	Admis	Admis
IV	Interzis	interzis	Admis	Admis

OBSERVAŢIE: Se admit relaţii directe (intersecţii) între străzi de categoria I şi III în cazurile în care străzile de categoria III fac parte din reţeaua principală de circulaţie

Viteza de bază se stabileşte în raport cu categoria străzii, intensitatea medie a circulaţiei şi condiţiile locale.

Categorია străzii	Viteza de bază km/oră
I	60
II	50...60
III	40...50
IV	<= 25

OBSERVAŢIE: În condiţii de teren accidentat, viteza de bază se poate reduce pe baza unui calcul tehnico-economic, pe sectoare de maximum 20 % din lungimea traseului, până la 35 km/h în cazul categoriei I de străzi şi 25 km/h în cazul categoriilor II şi III.

Categorია străzii	Intersecţii cu relaţii de trafic complete stânga-dreapta	Intersecţii cu relaţii de trafic numai dreapta
	Distanţe minime între intersecţii (m)	
I	800	200
II	500	100...150
III	200	50
IV	Sub 100	Sub 50

OBSERVAŢIE: În cazul în care structura reţelei existente de străzi nu asigură distanţele între intersecţii stabilite în tabel, capacitatea de circulaţie se reduce conf. prevederilor STAS 10144/5-89.

Categorია străzii	Raze racord (m)
I şi II	12...25
III	9...15
IV	6...12

OBSERVAŢIE: valorile mai mari ale razelor de racordare se adoptă dacă ponderea mijloacelor de transport în comun autocamioane, autovehicule speciale, autotrenuri şi vehicule articulate depăşeşte 10% din totalul participanţilor la trafic.



Distanţele de vizibilitate minime care trebuie asigurate în curbe sunt date în tabelul de mai jos. Distanţele de vizibilitate corespunzătoare confortului optic sporit se adoptă în curbele cu o rază mai mare sau egală cu raza recomandabilă.

Condiţii de vizibilitate în curbă	Viteză de bază (km/h)				
	25	30	40	50	60
	Distanţa de vizibilitate (m)				
Cnfort optic normal	50	60	70	100	120
Confort optic sporit	60	75	90	130	

Străzile de deservire locală care se înfundă şi au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzile cu o singură bandă de circulaţie se prevăd lărgiri ale părţii carosabile necesare întâlnirilor şi depăşirilor de autovehicule. Aceste lărgiri se amenajează ca o a doua bandă de circulaţie de 10 - 15 m lungime şi se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum şi în curbele cu vizibilitate mai mică de 50 m.

Declivităţile maxime admise în aliniamente şi în curbe de raze egale sau mai mari ca rază recomandabilă, conform tabelului de mai jos.

Configuraţia terenului	Viteza de bază (km/h)		
	Sub 40	40...50	50....60
	Declivităţi maxime (%)		
Cîmpie, terasă	6	5	4
Deal, coline	7,5	6	5
Munte	9	7	6

Pentru străzi de categoria IV situate pe teren accidentat se admit declivităţi excepţionale până la 12 % dar numai pe sectoarele până la 100 m lungime, condiţionat de măsuri suplimentare pe siguranţa circulaţiei (parapete, indicatoare de circulaţie etc)

Declivităţile maxime pe rampele podurilor şi pasajelor denivelate sunt de 4 % pentru străzile de categoria I, 5 % pentru cele de categoria II şi 6 % pentru străzile de categoria III.

În zone intersecţiilor de străzi de categoria I şi de categoria II declivitatea maximă este 2 %...3 % iar pentru celelalte categorii este 3,5...4,5 %.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puţin 0,5 % pentru rigole nepavate şi 0,3 % pentru rigole pavate.

Linia roşie se proiectează de regulă, din succesiuni de declivităţi dirijate în acelaşi sens, în concordanţă cu configuraţia terenului, cu sistematizarea verticală a zonei şi cu categoria tehnică a arterei, evitându-se alternanţele de rampe şi pante.



Lungimea minimă a pasului de proiectare a liniei roșii este conform tabelului de mai jos.

Categoria străzii	Lungimea minimă a pasului de proiectare (m)
I	300
II	200
III	100
IV	50 și mai puțin

Declivitatea rampei %	4	5	6	7	8
Lungimea minimă a rampei pe care se introduce banda de circulație suplimentară (m)	200	150	100	75	50

Străzile de categoria III și IV cu declivități mari pot fi prevăzute cu o bandă de circulație suplimentară, de 3,50 m lățime, în sensul de urcare. Introducerea benzii suplimentare se recomandă pe rampe cu lungimi mai mari decât valorile din tabel, dacă în componența traficului sunt mijloace de transport în comun sau dacă traficul greu reprezintă peste 10% din totalul vehiculelor.

Pe străzile cu declivități mari se amenajează odihne cu declivități mai mici de 2 % situate la diferențe de nivel de 20...25 m. Odihnele se pot prevedea cu belvedere, separate de calea curentă prin fâșii verzi.

Nr. crt	Tipul îmbrăcămînții străzii	Panta transversală %
1	Îmbrăcămîntea părții carosabile: pavaj de calupuri	2,5
	pavaj de pavele normale și anormale, împletuiri și macadam	2,5 - 3,0
	pavaj de piatră brută și bolovani	3,0
	îmbrăcămînți asfaltice	2,5
	îmbrăcămînți din beton de ciment	2,0
2	Îmbrăcămîntea trotuarelor: îmbrăcămînți asfaltice	2,5
	împletuiri	3,0
	dale din beton	2,5
3	Îmbrăcămîntea în piețe și platforme	0,5 - 2,5



Nr. crt.	Elementul străzii	Înălțimea liberă a bordurii, (cm)	Domeniul de aplicare
1	Partea carosabilă	12 - 14	Străzi magistrale
		12 - 16	Străzi de legătură, colectoare și de deservire locală
		14 - 18	Străzi pentru trafic industrial
		4 - 8	Explanada, alei în parcuri
		6 - 18	Străzi cu declivitate mică amenajate cu rigole cu pante și contrapante
		14 - 16	Peroanele stațiilor de transport în comun insule
		10 - 12	La traversările de pietoni
2	Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști	4 - 6	Față de spații verzi adiacente
3	Platforme de parcare adiacente străzii	0 - 4	Față de partea carosabilă adiacentă

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m.

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă are lățimea de:

- 2,00 m la străzile de categoria I
- 1,50 m la străzile de categoria II
- 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permit prevederea fâșiilor libere; în caz contrar, trotuarele sunt adiacente părții carosabile

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni pe oră și 8 % pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.



Tipul îmbrăcăminţilor	Panta transversală, %	
	maximă	minimă
Îmbrăcămiţi bituminoase	2,5	0,5
Pietruiri, balastări	3	1
Dale din beton	2,5	0,5

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar şi în condiţii de umiditate.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălţimea acestora de max. 15 cm, iar lăţimea de min. 25 cm. Pentru uşurinţa circulaţiei pietonilor, se recomandă ca înălţimea şi lăţimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lăţime liberă de 1,50 m (se admite min. 1,00 m lăţime, cu condiţia asigurării, la intersecţii şi schimbare de direcţie, a unui spaţiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) şi înălţime de max. 0,20 m;

Ieşirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate şi semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiţii atmosferice. În dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colţuri.

În dreptul staţiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lăţimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lăţimii curente).

Pentru protejarea pietonilor şi respectiv a cicliştilor în sectoarele periculoase cu circulaţia foarte intensă şi eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieşirilor din sălile de spectacole, şcoli, la intersecţii principale etc – se prevăd parapete de siguranţă ($h=0,90$ m) între partea carosabilă şi trotuare, respectiv piste de ciclişti, sau spaţiu verde de siguranţă.

Pe poduri, podeţe şi pasarele, lăţimea trotuarelor se determină în funcţie de intensitatea fluxurilor de pietoni şi de prevederile din STAS 2924-86.

Lăţimea minimă a pasajelor denivelate pentru pietoni este de 3,00 m. În cazul în care pereţii tunelului au vitrine laterale, lăţimea acestuia se măreşte cu o bandă de staţionare în faţa vitrinelor, de lăţime 0,75...1,00 m.

Înălţimea de liberă trecere la pasajele denivelate pentru pietoni se recomandă de 2,40 m, dar nu mai mică de 2,20 m.

Accesul la pasajele denivelate se realizează de regulă cu scări sau cu rampe având înclinarea de $1/6...1/8$ ($7^{\circ}-10^{\circ}$). Când fluxurile de pietoni sunt foarte intense, respectiv peste 3000 pietoni pe oră în fiecare sens şi cel puţin opt ore pe zi, accesul se prevede, dacă se justifică economic şi funcţional, şi cu scări rulante. Pentru înlesnirea circulaţiei pentru cărucioare sau handicapaţi, pe scările de acces se pot amenaja rampe ce unesc muchiile treptelor, cu lăţimea de 1,00...1,50 m.



La stațiile de transport în comun pe partea carosabilă, peroanele sunt denivelate față de cota acesteia. Lungimea stațiilor se stabilește în funcție de numărul și lungimea vehiculelor de transport în comun, conform studiului de circulație. Lățimea peroanelor se determină în concordanță cu intensitatea fluxurilor de pietoni și este de cel puțin 1,50 m

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6...20 cm, în mod curent 15 cm.

Categ. străzii	Nr. benzi	Lățime carosabil (m)	Elementele străzii	Dimensiunile elementelor străzii, în m, în funcție de numărul de pietoni pe oră pentru trotuare amplasate:					
				Lângă locuințe:					
				Până la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Lângă magazine:					
				Până la 700	1400	2100	2800	3500	4200
I	6	21,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	5,00
			Fâșie liberă	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
			Lăț. totală*	27,00	28,00	29,50	31,00	33,00	35,00
II	4	14,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	-
			Fâșia liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	-
			Lăț. totală	19,00	20,00	21,50	23,00	25,00	-
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fâșie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăț. totală*	12,00	13,00	14,00	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fâșie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăț. totală*	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-
		6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fâșie liberă	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Lăț. totală*	11,00	12,00	13,00	15,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fâșie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăț. totală*	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fâșie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăț. totală*	5,50	-	-	-	-	-
		3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fâșie liberă	-	-	-	-	-	-
			Lăț. totală**	5,00	-	-	-	-	-

*Când distanța dintre fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzii depășește lățimea totală ocupată de trotuare, fâșii libere și partea carosabilă, spațiile disponibile se pot amenaja funcțional (zone verzi, largiri de trotuare etc)

**La străzile de categoria IV când numărul de pietoni pe oră este mai mic de 200, se prevede un trotuar, cu lățime de 1,00 m. Lățimea totală a străzii este 4,50 respectiv 4,00 m.



Traseul în plan al pistei de ciclişti este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Pistele de ciclişti în localităţi sunt situate în afara gabaritelor de liberă trecere a vehiculelor şi a pietonilor şi sunt separate de partea carosabilă şi respectiv de trotuare conform prevederilor STAS 10144/1-90.

Pentru pistele de ciclişti amenajate în lungul drumurilor interurbane este necesar să asigure un spaţiu de siguranţă de 1,00 - 1,50 m lăţime faţă de marginea acostamentului. Spaţiul de siguranţă poate fi înlocuit cu un parapet.

Declivitatea longitudinală a pistei de ciclişti urmăreşte de regulă declivitatea părţii carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista de ciclişti se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări şi suprafaţa de teren ocupată, fără a se depăşi declivitatea de 4%.

În funcţie de condiţiile locale, traseul pistei de ciclişti se poate îndrepta mai mult sau mai puţin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

Observaţie: În anumite cazuri justificate tehnic şi economic, se admit şi declivităţi mai mari, până la 7% dar pe lungimi reduse, conform tabelului.

Declivitatea maximă longitudinală (%)	Lungimea max. cu această declivitate (m)
5	200
6	150
7	75

Lăţimea minimă a pistelor de ciclişti trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă şi un sens de circulaţie, 1,50 m pentru două benzi şi un sens de circulaţie şi 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulaţie.

La racordarea pistelor de ciclişti cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri teşite cu înclinarea 1:3. Când pista de ciclişti este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcaţie.

În profil transversal, pista de ciclişti se amenajează cu pantă transversală unică, în funcţie de tipul îmbrăcăminţilor.

Gabaritul pistei de ciclişti asigură o înălţime liberă de trecere de 2,40 m

Spaţiul minim de siguranţă de la marginea pistei de ciclişti la construcţii sau alte căi de circulaţie învecinate este de:

- 0,50 m până la construcţiile laterale
- 1,50 până la alte căi de circulaţie paralele, altele decât trotuarele şi aleile de pietoni.

CC3

Linia curentă este porţiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două staţii consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire.

Staţia de cale ferată se amplasează în perimetrul localităţii şi se dimensionează corespunzător volumului traficului.



Stația este porțiunea căii ferate aflate fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. Lungimea minimă a peroanelor în gări este de 400 m, în cazul liniilor internaționale.

Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor distanța dintre axe este de 3,5 - 4 m. La liniile noi această distanță este de min. 4,2 m pe marile linii internaționale.

ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CC1, CC2, CC3, CC4:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE

CC1, CC2, CC3, CC4

- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

CC1, CC2, CC3, CC4 - Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES

CC1, CC2, CC3, CC4

Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță față de căile de comunicație, conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATOARE

CC1, CC2, CC3, CC4

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii la cornișă / streșină, dar nu mai puțin de **6,00** metri
- conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice



ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CC1, CC2, CC3, CC4

Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

CC1, CC2, CC3, CC4

Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice.
Se recomandă max P+4.

ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR

- **CC1, CC2, CC3, CC4**
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE

- **CC1, CC2, CC3, CC4**
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp și tratate peisagistic;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

CC1, CC2, CC3, CC4

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu gard viu;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.



PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA CĂI DE CIRCULAȚIE (CC)				
CC1	50	2,50 mp ADC / mp teren	P+4	-
CC2				-
CC3				-
CC4				PUZ

**ZONA CU PUZ / PUD APROBAT**

La autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu PUZ-uri / PUD-uri avizate cu HCL, nematerializate pe teren, se va respecta RLU aferent PUG actual, conform UTR-ului în care se încadrează solicitarea.

Lista proiectelor elaborate în perioada 1999 - 2016

NR.	Denumire documentaţie / amplasament	HCL
1.	PUD pentru locuinţe pe platoul „Cserehat”	2/1999
2.	PUD Magazin de prezentare şi depozite Melinda Impex SRL	19/2002
3.	PUD parcelare “Telekpataka”	20/2002
4.	PUD Parc de vânzare auto	30/2002
5.	PUD pentru trei locuinţe, str. Bisericii	39/2002
6.	PUD Centru de formare Kopling	42/2002
7.	PUD Microfermă biologică str. Sâmbeşti – Tofalvi Tibor	59/2002
8.	PUD Amenajare depozit alimentar str. Budvar	68/2002
9.	PUD Clădire administrativă P+E+M S.C Klima Tehnic S.R.L.	80/2002
10.	PUD Hală industrială şi corp administrativ	11/2003
11.	PUD Depozit de medicamente str. Hunyadi János	56/2003
12.	PUD Zona Cădişeni	57/2003
13.	PUD Construire casă de locuit str. Pantei	58/2003
14.	PUD Piaţa agroalimentară	68/2003
15.	PUD Parcelare fermă biologică str. Sâmbeşti - Teu Dumitru	69/2003
16.	PUD Locuinţe înşiruite, zona Kútmocsár	84/2003
17.	PUD „Hale de producţie” SC Infopress	93/2003
18.	PUD „Extindere magazin industrial” str. Morii nr. 2	13/2004
19.	PUD Locuinţe familiale	22/2004
20.	PUD Pentru două locuinţe familiale, str. Carierei	50/2004
21.	PUD Pentru modificare PUZ Sósér	55/2004
22.	PUD Casă de locuit, str. Rozei f.n.	68/2004
23.	PUD Amplasament hală gater, zona industrială, Cădişeni	69/2004
24.	PUD Atelier de reparaţii auto, corp administrativ şi spălătorie auto, str. Beclean f.n.	70/2004
25.	PUD Staţie de distribuţie carburanţi LUKOIL, str. II. Rákóczi F. f.n.	83/2004
26.	PUD Sală de sport cu bazin de înot str. Budvár nr. 8/a	12/2005
27.	PUD construire casă de locuit, str. Rozei f.n.	13/2005
28.	PUD parcelare loturi pentru construcţii, str. Beclean nr. 198	75/2005
29.	PUD „rectificare PUZ Csaloka”	76/2005
30.	PUD „Reamenajare bază de producţie”	77/2005
31.	Modificare PUG aprobat cu HCL. nr. 85/1999 - scoatere traseu cale ferată de la str. Hunyadi Janos până la limita nord-estică a teritoriului administrativ al municipiului	78/2005
32.	PUD construire cabinet stomatologic str. Beclean nr. 8	100/2005



33.	PUD construcție pensiune turistică 3 margarete zona Beclean, spațiul rural sud, Odorheiu Secuiesc	101/2005
34.	PUD spațiu comercial "PLUS", str. Beclean nr. 10-12.	108/2005
35.	PUD „Locuințe pentru tineret în regim de închiriere, zona Cserehat”	593/2006
36.	PUD Centru Comercial Kaufland, str. Bethlen G. nr. 73	594/2006
37.	PUD „Locuințe Sarmany II”	595/2006
38.	PUD „Pensiune Turistică Rurală str. Budvár”	596/2006
39.	PUD casă de locuit cu 2 ap., str. Mikes Kelemen f.n.	598/2006
40.	PUD casă de locuit, str. Beclean nr. 87/A	599/2006
41.	PUD Zonă de locuit, Szentjanos – Szaszok Tabora	600/2006
42.	PUD Centru Comercial, str. Bethlen G. 108	633/2006
43.	PUD Atelier pentru produse textile, str. Il Rákóczi F.	1275/2006
44.	PUD parcelare teren pentru case de locuit, str. Pantei fn	1277/2006
45.	PUD amplasare casă de locuit, str. Il Rákóczi F.	1434/2006
46.	PUD amplasare casă de locuit, Sâmbătești f.n.	1599/2006
47.	PUD amplasare casă de locuit, str. Rozei f.n.	1600/2006
48.	PUD Parcelare teren, str. Rozei f.n.	1600A/2006
49.	PUD amplasare casă de locuit, Zona Csaloka f.n.	7862/2006
50.	PUD amplasare locuințe colective, zona Cserehat f.n.	7863/2006
51.	PUD amplasare casă de locuit duplex, str. Orban B. f.n.	7864/2006
52.	PUD amplasare clădire administrativă, str. Il Rákóczi F. f.n.	7865/2006
53.	PUD „Lelato”, str. Bisericii f.n	1514/2007
54.	PUD „Locuință de serviciu și garaj”, str. Pantei f.n.	1684/2007
55.	PUD „Auto Record”, str. Beclean f.n.	1735/2007
56.	PUD amplasare clădire administrativă, str. Il Rákóczi F. nr.151/B/C	2489/2007
57.	PUD construire casă de locuit P+M, „Szaszok Tabora f.n.”	2490/2007
58.	PUD amplasare clădire administrativă, str. Il Rákóczi F. f.n.	2491/2007
59.	PUD construire atelier de croitorie, str. Nicolae Bălcescu f.n.	2492/2007
60.	PUD construire locuințe de serviciu și amenajare clădiri pt. agrement	2771/2007
61.	PUD „Sorhaz”, str. Ștrandului f.n.	2892/2007
62.	PUD Depozite Materiale de Construcții și Industriale, str. Livezilor f.n.	3010/2007
63.	PUD „Două case de locuit”, str. Kerestvápa	3090/2007
64.	PUD construire Hală de Producție, str.Sâmbătești	3091/2007
65.	PUD Casă de locuit zona Csalóka	3301/2007
66.	PUD construire garaj pentru autovehicule, str. Livezilor f.n.	4167/2007
67.	PUD construire șopron închis, str. Hunyadi Janos nr. 2	8931/2007
68.	PUD „Parcelare teren pentru case de locuit”, Zona Csaloka	2582/2008
69.	PUZ „Zona Panorama”	41/2008
70.	PUD construire clădire administrativă, str. Recoltei f.n.	3299/2008
71.	PUD construire casă de locuit, Zona Szeldomb, str. Sâmbătești f.n.	3300/2008



72.	PUD construire hale de producție, de depozitare, birouri, spații comerciale și stație de distribuie carburanți, str. Nicolae Bălcescu f.n.	3861/2008
73.	PUD construire case de locuit, Zona Szaszok Tabora	3862/2008
74.	PUD clădire comercială și șopron, str. N. Bălcescu f.n.	4099/2008
75.	PUD casă de locuit, str. Bisericii f.nr.	4101/2008
76.	PUD construire și amenajare parc de locuințe, str. Csaloka f.n.	6/2009
77.	PUD "Spălătorie auto P+E", str. N. Bălcescu f.n.	7/2009
78.	PUD "Platoul Cserehat", zona Cserehat	28/2009
79.	PUD "Amplasare case de locuit individuale", zona Szaszok Tabora	29/2009
80.	PUD "Construire imobile de locuit multifamiliale P+E+M", str. Recoltei f.n.	30/2009
81.	PUD "Construire case de locuit", str. Hunyadi Janos f.n.	31/2009
82.	PUD "Construire locuință multifamilială", str. Rozei f.n.	32/2009
83.	PUD "Construire case de locuit", zona Szaszok Tabora	33/2009
84.	PUD "Construire trei case de locuit", str. Rozei f.n.	47/2009
85.	PUD "Construire clădire multifuncțională", str. Cădișeni f.n.	48/2009
86.	PUZ "Construire case de locuit", str. Livezilor f.n.	49/2009
87.	PUZ "Introducere teren în intravilan și parcelare teren pentru case de locuit", str. Forțeni - zona Telekpataka	56/2009
88.	PUZ "Szolossy Kert", zona Temetokor	55/2009
89.	PUZ Construire locuințe individuale, str. Băii Sărate, f.n.	50/2010
90.	PUZ „Zona Pusztá” Introducere teren în intravilan și stabilire zonă funcțională pentru locuințe, str. Sântimbru, f.n.	65/2010
91.	PUD Construire clădire cu locuințe colective, Zona Cserehát	66/2010
92.	PUD Construire pensiune turistică, str. Cădișeni, nr. 62	76/2010
93.	PUZ Introducerea terenului în intravilan, parcelarea terenului în scopul realizării parcului rezidențial „Szölössy kert”	77/2010
94.	PUZ Parcelare și construire locuințe individuale, Zona Szászok Tábora	91/2010
95.	PUD Casă de locuit, garaj auto, filigorie și gard de împrejmuire, str. Torok Ferencz, f.n.	12/2011
96.	PUZ Introducerea terenului în intravilan, parcelare și construire case de locuit, str. Mușețelului, f.n.	36/2011
97.	PUD Construire depozit și corp administrativ, str. Beclean, nr. 314	37/2011
98.	PUZ „Karé” Introducerii terenului în intravilan și creare zonă funcțională pentru locuințe, str. Mușețelului, f.n.	38/2011
99.	PUD Construire atelier de tâmplărie și grup sanitar exterior, str. Rakoczi Renec, nr. 124	48/2011
100.	PUZ „Zöldliget” Introducerea terenului în intravilan, stabilire zonă funcțională de locuințe și funcțiuni complementare, Zona Felsőlok	49/2011
101.	PUZ Introducerea terenului în intravilan și stabilire zonă funcțională de locuit, Zona străzii Sâmbătești	72/2011
102.	PUZ Locuințe individuale, str. Trecătoarei, f.n.	73/2011
103.	PUD Construire casă de locuit, str. Trecătoarei, f.n.	74/2011
104.	PUZ Stabilire zonă funcțională de locuit, Zona Csalóka	31/2012



105.	PUZ Stabilire zonă funcțională de locuit, Zona Szászok Tábora	32/2012
106.	PUD Construire casă de locuit, str. Gyerkes Mihaly, f.n.	33/2012
107.	PUZ Introducere teren în intravilan, parcelare teren în scopul creării unui parc de locuințe, Zona străzii Forțeni	34/2012
108.	PUZ Parcelare teren în scopul construirii case de locuit, str. Pantei, f.n.	35/2012
109.	PUD Construire două case de locuit, str. Rozei, f.n.	36/2012
110.	PUZ Construire și amenajare parc de locuințe, Zona Szászok Tábora	62/2012
111.	PUZ Introducere teren în intravilan și stabilire zonă funcțională de locuit și funcțiuni complementare, Zona străzii Bisericii	94/2012
112.	PUZ Introducerea terenului în intravilan în scopul construirii parcului de locuințe „Panorama 1”, Zona străzii Pantei	74/2013
113.	PUZ Construire centrală termoelectrică și amplasare sere horticole	80/2013
114.	PUD Construire casă de locuit, str. Köveshágó, FN, Zona Csaloka	81/2013
115.	PUZ Parcelare teren în scopul construirii case de locuit, Zona Szászok Tábora	105/2013
116.	PUZ Introducere teren în intravilan, parcelare teren în scopul construirii case de locuit, str. Ugron Gábor	106/2013
117.	PUZ Case de locuit, str. Cădișeni, f.n.	26/2014
118.	PUZ Amenajare târg de animale și bălci - construire atelier și depozit, str. Rakoczi Ferenc nr 102	37/2014
119.	PUD Construire centru de zi pentru copii cu dizabilități, str. Kiss Gergely, f.n.	77/2014
120.	PUZ Parcelare teren în scopul construirii case de locuit, zona str. Hunyadi Janos, f.n.	93/2014
121.	PUZ Case de locuit, zona str. Szazok Tabora, f.n.	113/2014
122.	PUZ Introducere teren în intravilan, parcelare și construire case de locuit, zona Kare, f.n.	31/2015
123.	PUZ Zona Străzii Mikes Kelemen	110/2015
124.	PUZ Parcelare teren în scopul amplasării case de locuit, Zona Csaloka	141/2015
125.	PUZ Introducerea terenului în intravilan, parcelare și creare zona de locuit și cramă	27/2016
126.	PUZ Parcelare Középlak, str. Recoltei f.n.	70/2016
127.	PUZ Construire sediu firmă, ateliere și stație de preparare a betonului, str. Livezilor f.n.	71/2016
128.	PUZ Construire magazin de prezentare și împrejmuire, Str. Rákoczi Ferenc nr. 118	97/2016
129.	PUZ Case de locuit, str. Bisericii f.n.	



ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (DS)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent, totalizând 242372 mp:

- Cerc militar 3175, S = 678 mp (intravilan municipiul Odorheiu Secuiesc)
- Teren de instrucție 3195, S = 114047 mp (extravilan municipiul Odorheiu Secuiesc)
- Cazarma 2378, S = 127628 mp, din care:
 - incinta 1, S = 47985 mp (extravilan municipiul Odorheiu Secuiesc)
 - incinta 2, S = 2658 mp (extravilan municipiul Odorheiu Secuiesc)
 - incinta 3, S = 185 mp (extravilan comuna Satu Mare)
 - incinta 4, S = 108 mp (extravilan comuna Satu Mare)
 - incinta 5, S = 73820 mp (extravilan comuna Satu Mare)
 - incinta 6, S = 2867 mp (extravilan comuna Satu Mare)
 - incinta 7, S = 5 mp (extravilan comuna Satu Mare)
- Locuință de serviciu 3277, S = 19 mp (intravilan municipiul Odorheiu Secuiesc)

La acestea se adaugă unitățile aparținând MAI din intravilan de 1,32 ha, conform amplasamentelor de pe planșe.

ARTICOLUL 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu Ordinul MLPTL nr.126/1992.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona nu se subîmparte în UTR-uri.



II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- lucrări de reparare, protejare, restaurare, conservare a clădirilor existente;
- lucrări de reparare la căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi;
- amenajări care au ca scop lucrări de gospodărie a apelor, consolidare a malurilor sau de traversare a albiei.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Avizarea oricăror construcții și amenajări amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale se face numai pe baza aprobării MAPN, MI, SRI (conf. H.G.R. nr. 62 / 1996 și Ordinul nr.34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI).

Această măsură privește construcțiile și amenajările civile:

- de pe parcelele limitrofe și de pe parcelele de vis-a-vis în raport cu obiectivul cu destinație specială din intravilan;
- de pe parcelele amplasate în extravilan la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se instituie zonă de siguranță față de limita exterioară a obiectivelor cu destinație specială MAPN pe o distanță de **200 m**. Această zonă este cu interdicție definitivă de construire, conform planșe.

PARTEA A II-A Condiții de ocupare a terenului

ARTICOLUL 4 -13

Conform normelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Din considerente urbanistice, se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.



PARTEA A III-A Posibilități maximale de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15. INDICATORI URBANISTICI

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
DS	50	1,50 mp ADC / mp teren	P+2	-



ZONE REZERVATE PENTRU TERENURI AGRICOLE (TA)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona cuprinde terenurile agricole din intravilan și extravilan, proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenurile agricole cuprind suprafețe productive: arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânațe, sere, solarii și altele asemenea, dar și vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășuni împădurite, construcții și instalații agro-zootehnice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

ARTICOLUL 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona nu se subîmparte în UTR-uri.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

În conformitate cu prevederile legilor nr 18 / 1991 și 50 / 1991 (republicate), pe terenurile agricole pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole, lacuri piscicole), fără a primi o delimitare ca trup în cadrul localității.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.



Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei, se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar pe bază de PUZ.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căilor ferate, șoselelor de importanță deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatării gazului, conductelor magistrale de transport gaze, lucrărilor de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă.

ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE (N)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Terenurile degradate constituite în perimetre și propuse a fi ameliorate prin împădurire sau îmbunătățiri funciare sunt înregistrate ca "terenuri neproductive".

Scopul amenajărilor de îmbunătățiri funciare este de valorificare superioară a fondului funciar, în principal creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive.



ZONA OCUPATĂ DE APE (A)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Zona ocupată de ape (A) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Zona ocupată de ape cuprinde:

- Cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor;
- Cursuri de apă necadastrale (cu lungimea cursului sub 5 km), care nu intră sub incidența legii apelor;
- Lacuri;

Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă¹⁰ din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.

ARTICOLUL 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: „Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice”.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona nu se subîmparte în UTR-uri.

¹⁰ Calea viiturii – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depășire a debitului maxim anual este mai mare de 50%.

Zona frecvent inundabilă – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depășire a debitului maxim anual este între 10 – 50%.

Zona potențial inundabilă – corespunde unei viituri a cărei probabilitate de depășire a debitului maxim anual este până la 10%.



II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Utilizări permise: platforme meteorologice și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Îndiguiri și regularizările cursurilor de apă cuprind, după caz, următoarele lucrări: îndiguiri, calibrări și reprofilări de albie, tăieri de coturi, derivații, consolidări de maluri, acumulări temporare, cantoane, construcții pentru asigurarea pazei și a siguranței în exploatare, cu instalațiile aferente.

Amenajările piscicole¹¹ sunt unități de bază ale acvaculturii și sunt reprezentate de heleștee, iazuri, viviere flotabile, stații de reproducere artificială sau alte instalații destinate acvaculturii.

Amenajările piscicole sunt de două tipuri: sistemice și semisistemice.

Amenajările sistemice - heleșteele

Amenajările sistemice sunt bazine piscicole formate prin îndiguire. Alimentarea cu apă se face dintr-un canal, care este o derivație a unei ape curgătoare. Fiecare heleșteu are sursă de alimentare individuală cu apă.

După destinație heleșteele sunt:

Heleșteul de reproducere

- este destinat producerii puietului prin reproducere naturală dirijată;
- are suprafața de 0,1-0,5 ha;
- adâncimea variabilă de 0,3-0,8 m;
- are debit de întreținere de 5 l/s/ha;

Heleșteul de dezvoltare

- este destinat creșterii puietului până la vârsta de 30 de zile;
- are suprafața de 0,5-1 ha;
- adâncimea de 1 m;
- are debit de întreținere de 1 l/s/ha;

Heleșteul de creștere vara

- este destinat creșterii puietului;
- are suprafața de 5-10 ha;
- adâncimea de 1-2 m pe 85% din suprafață și de 0,3-0,5 m pe 15% din suprafață;
- are debit de întreținere de 1,5 l/s/ha;
- umplerea și golirea se face rapid;

¹¹ Definiție, conf. Legii 298 / 2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 192/2001 privind fondul piscicol, pescuitul și acvacultura.



Heleşteul pentru creşterea peştelui de consum

- este destinat recoltării în toamnă a peştelui de consum;
- are suprafaţa de maxim 50 ha;
- adâncimea de 1-3 m;
- are debit de întreţinere de 1,5 l/s/ha;
- se populează cu peşte de 1-2 ani;

Heleşteul de iernat

- este destinat stocării peştelui pe timpul dintre perioadele de creştere;
- densităţile de populare sunt între 5-10 tone/ha în funcţie de vârstă.
- debitul de alimentare este de minim 10 l/s/ha;

Heleşteul de prematurare a reproducătorilor:

- este destinat asigurării maximului de hrană reproducătorilor pentru perioada de prematurare;
- are suprafaţa de 1-2 ha;
- adâncimea de 1-1,5 m;
- are debit de întreţinere de 1,5 l/s/ha;
- umplerea şi golirea se face rapid;

Heleşteul de carantină:

- este destinat izolării peştilor bolnavi;
- are suprafaţa de 0,1-0,5 ha;
- adâncimea de 0,8-1 m;
- este amenajat la marginea amenajării piscicole.

Amenajările semisistemice - iazurile

Aceste amenajări se formează prin bararea văilor unor cursuri de ape. Alimentarea cu apă se face direct din râuri. Nu dispune de canale individuale de alimentare. Alimentarea se face succesiv dintr-un iaz în celălalt.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Utilizări permise cu condiții: poduri, necesare căilor ferate, drumurilor de traversare a cursurilor de apă, exploatarea depozitelor de balast de-a lungul albiilor, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul RA Apele Române.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului. Pentru orice lucrări de construcții, rețele, obiective poluante, sisteme de irigații prin aspersiune și perdele forestiere executate pe terenurile limitrofe platformei meteorologice, pe o distanță de 500 m de la zona de protecție severă (de 30 m), se va solicita avizul Centrului Meteorologic Regional.

**Zone de protecție conform Legii nr. 107 /1996 - legea apelor**

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	10 - 50	51 - 500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

Suprafața lacului natural (ha)	10 - 100	101 - 1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1 - 1	1,1 - 50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

Înălțimea medie a digului (m)	0,5 - 2,5	2,6 - 5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
spre cursul de apă	5	10	15
spre interiorul incintei	3	4	4

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite:

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5 - 2	2,1 - 5	Peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Înălțimea maximă a barajului de la fundație la coronament (m)	5 - 15	16 - 50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
Instalații de determinare automată a calității apei	2 m în jurul construcțiilor hidrometrice și instalațiilor acesteia Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenajului, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

Nota:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.



ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.

Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.

Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

În jurul platformei meteorologice se instituie zonă de protecție severă pe o lățime de 30 m. În această zonă este interzisă executarea oricăror construcții și instalații supraterane.

Se interzic orice fel de construcții în zona de protecție sanitară a cursurilor de apă cadastrale pe o distanță de 15 m din marginea albiei minore pe ambele maluri.

Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă / lacurilor.



PĂDURI (P)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

Fondul forestier național, conform Legii nr. 46 / 2008, republicată în 13.09.2016 – Codul silvic, este constituit din totalitatea terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, indiferent de forma de proprietate.

Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.

Sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

Fondul forestier național este, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național.

După forma de proprietate, fondul forestier național poate fi:

- fond forestier proprietate publică a statului;
- fond forestier proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;
- fond forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- fond forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.

Fondul forestier proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale cuprinde pășunile împădurite, incluse în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, care, prin efectul codului silvic, se includ în fondul forestier național.

ARTICOLUL 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Utilizarea terenurilor forestiere se reglementează prin legislația specifică a fondului forestier național - Codul silvic republicat și legile subsecvente.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona nu se subîmparte în UTR-uri



II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

În fondul forestier național sunt incluse:

- pădurile;
- terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
- terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
- terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante-mamă;
- terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
- terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
- terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătorească, drumuri și căi ferate forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier, terenurile ocupate temporar și cele afectate de sarcini și/sau litigii, precum și terenurile forestiere din cadrul culoarului de frontieră și fâșiei de protecție a frontierei de stat și cele destinate realizării unor obiective din cadrul Sistemului Integrat de Securizare a Frontierei de Stat;
- iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice.

Termenul pădure include:

- terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii;
- perdelele forestiere de protecție;
- terenurile pe care sunt instalate jnepenișurile;
- terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră;
- plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului, care îndeplinesc condițiile prevăzute în lege.



ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoatere definitivă, pentru realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, prin compensarea suprafeței solicitate cu un teren ale cărui suprafață și valoare sunt cel puțin egale cu suprafața și valoarea terenului care face obiectul scoaterii din fondul forestier național, dar cu achitarea anticipată a celorlalte obligații bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

- exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;
- locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:
 - construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;
 - suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum **250 mp** în cazul proprietăților forestiere **mai mari de 5 ha** și de maximum **5%** din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de **200 mp**, dacă suprafața proprietății forestiere este **mai mică de 5 ha**;
- obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;
- surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
- explorarea următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

Terenurile pentru care a fost emisă aprobarea de scoatere definitivă din fondul forestier național și terenurile preluate în compensare dobândesc situația juridică a terenurilor pe care le înlocuiesc și se înscriu în cartea funciară în baza actului de aprobare și a procesului-verbal de predare-primire.

Amenajările necesare pentru realizarea pădurilor-parc sunt permise numai în situația în care realizarea amenajărilor nu implică tăieri de arbori sau defrișări.

Pentru autorizarea construcțiilor aflate la o distanță mai mică de **50 m** față de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se va obține avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații cu localizarea în coordonate stereografice 1970.



Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de **1 km** de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

Autoritatea publică centrală care răspunde de silvicultură sau unitățile teritoriale de specialitate ale acesteia, după caz, pot aproba pășunatul în fondul forestier, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: se desfășoară pe durată limitată; se practică doar în anumite perimetre ale pădurii; solicitările de aprobare aparțin autorităților publice locale; s-a obținut acordul proprietarului; este solicitat în cazuri temeinic justificate.

Trecerea animalelor domestice prin fondul forestier spre zonele de pășunat, adăpat și adăpostire se aprobă de ocolul silvic, cu acordul proprietarului fondului forestier, pe trasee delimitate și în perioade precizate. Pentru fondul forestier proprietate publică a statului, aprobarea se dă de către conducătorii structurilor prevăzute în lege.

Cu aprobarea ocolului silvic se permite amplasarea în mod gratuit a stupilor de albine în fondul forestier proprietate publică a statului, pe perioada pastoralului.

Accesul public în pădure este permis numai în zone amenajate și pe trasee marcate în acest sens.

Accesul public în fondul forestier național cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau moped este interzis, cu excepția activităților sportive, de recreere și turism, care se pot practica numai cu acordul: șefului ocolului silvic, în cazul administrării; proprietarului, cu avizul șefului ocolului silvic, în cazul asigurării serviciilor silvice.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă.

Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local / consiliului județean.

Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.

Este interzis pășunatul în arboretele în curs de regenerare, în plantațiile și regenerările tinere, precum și în pădurile care îndeplinesc funcții speciale de protecție.

Se interzice trecerea animalelor domestice prin pădure în arboretele în curs de regenerare, în plantațiile și regenerările tinere, în ariile naturale protejate de interes național, în perimetrele de ameliorare, precum și în perdelele forestiere de protecție.



SITURI ARHEOLOGICE (SA)

I. DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE

În categoria zonelor de protecție a monumentelor istorice intră siturile arheologice cuprinse în Lista monumentelor istorice 2015 și în Repertoriu arheologic al județului, reperate pe teren.

ARTICOLUL 2. PRESCRIȚII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL

Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri istorice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 și OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările ulterioare.

ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI

Zona siturilor arheologice (SA) nu se subîmparte în alte UTR-uri.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Regimul de protecție al sitului istoric este obligatoriu indiferent de regimul de proprietate asupra terenurilor.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Asigurarea drumurilor de acces este obligatorie doar în cazul siturilor arheologice de categoria A. În cazul în care prin măsurile de intervenție se decide realizarea unor amenajări, este necesară semnalizarea siturilor și asigurarea măsurilor de protecție a acestora (pază).

În teritoriul sitului arheologic și în zona sa de protecție se vor face intervenții numai după terminarea procedurilor de investigare, decizie și aprobare a măsurilor de protejare.



Punctele cu patrimoniu arheologic cunoscut și zonele de protecție, pentru care este necesar avizul din partea MCIN / DJC Harghita, înainte de eliberarea autorizației de construire, au fost înregistrate în coordonate stereo 70.

Pentru orice intervenție în teritoriu, înainte de eliberarea autorizației de construcție, în siturile arheologice clasate / reperate se va solicita **cercetare arheologică preventivă**, cu aviz din partea Ministerului Culturii.

Pentru zonele de protecție a siturilor, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol, să se solicite **supraveghere arheologică**.

În zonele unde sunt semnalate descoperiri arheologice, dar din cauza informațiilor reduse și a reperelor imprecise nu s-a putut identifica locul acestora, se va solicita **“evaluare arheologică”**, pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol.

STANDARDE ȘI PROCEDURI ARHEOLOGICE (OMCC NR. 2392 / 06.09.2004)

Cercetarea arheologică preventivă este prioritară în cazul intervențiilor în subsol, în zone cu patrimoniu arheologic și se realizează în cazul următoarelor intervenții / lucrări:

- a) construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări - necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața solului și subsolul;
- b) în zonele cu patrimoniu arheologic reperat;
- c) indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților;
- d) indiferent de forma de proprietate a terenului;
- e) întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat;
- f) determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice.

Toate etapele cercetării arheologice, constând în inventariere, diagnostic, săpătură, supraveghere și intervenții asupra materialului arheologic, vor fi întreprinse folosindu-se toate acele metode, tehnici și practici specifice considerate necesare pentru a obține maximum de informații referitoare la patrimoniul arheologic din zona cercetată și se realizează numai pe baza unei autorizații.



Executantul cercetării arheologice redactează Raportul de cercetare arheologică preventivă, realizat conform Standardelor și Procedurilor arheologice, aprobate prin Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor.

Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

Certificatul de descărcare de sarcină arheologică, pentru siturile clasate în grupa A, se aprobă de către Comisia Națională de Arheologie.

Săpătura arheologică este operațiunea planificată de punere în practică a unui Proiect de cercetare cu obiective bine definite prin lucrări de teren neintruzive / intruzive și controlate, prin care se examinează, înregistrează și interpretează patrimoniul arheologic dintr-o zonă delimitată sau sit, aflate într-un teren ori sub luciul unei ape. Datele înregistrate, patrimoniul mobil recoltat și patrimoniul imobil rezultat prin săpătură sunt studiate, rezultatul fiind publicat în detaliu.

Scopul săpăturii arheologice este de a examina patrimoniul arheologic dintr-o anumită zonă sau sit, în contextul impus de obiectivele cercetării, cu scopul de a înțelege mai bine o înregistrare anterioară a acelui patrimoniu (realizată prin evaluare teoretică sau de teren), de a analiza și interpreta rezultatele și de a le disemina cât mai larg posibil. Rezultatul final al acestei evaluări este Raportul de săpătură arheologică.

Săpătura arheologică poate fi necesară:

- în cadrul unui Proiect de cercetare arheologică care nu este generat de o amenințare specifică la adresa patrimoniului arheologic;
- ca parte a unui Studiu de Impact asupra Mediului;
- ca răspuns la o viitoare intervenție asupra solului care reprezintă o amenințare la adresa potențialului arheologic a unei zone delimitate sau a unui sit arheologic;
- ca parte a unui proces de amenajare a teritoriului (în cadrul legal stabilit de documentațiile de urbanism naționale, regionale, locale și/sau în stadiul elaborării acestora);
- în cazul unor procese naturale care pun în evidență bunuri de patrimoniu arheologic;
- ca urmare a unor acțiuni umane, altele decât cercetarea arheologică, cum ar fi: lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, inclusiv teledetecție, lucrări agricole, precum și alte tipuri de lucrări și cercetări efectuate subteran sau subacvatic;
- ca urmare a lucrărilor de construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor – foraje și excavări – necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și alte lucrări;
- în cazul necesității elaborării de planuri de dezvoltare inițiate la nivel privat, local, regional, național sau internațional.



Supravegherea arheologică înregistrează patrimoniul arheologic descoperit pe parcursul unor lucrări de investiții publice sau private și poate propune, dacă este necesar, punerea în practică a unui proiect de săpătură arheologică.

Supravegherea arheologică este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și/sau intruzivă ce are drept scop observarea, înregistrarea datelor și cercetarea ce se desfășoară în același timp cu alte lucrări de teren ce nu au caracter arheologic.

Supravegherea arheologică se desfășoară pe o arie limitată acolo unde există posibilitatea ca lucrările aflate în desfășurare să afecteze sau să distrugă patrimoniul arheologic mobil sau structuri constructive arheologice. Rezultatul supravegherii arheologice este un Raport de supraveghere arheologică și, dacă este cazul, o arhivă.

Supravegherea arheologică nu se referă la situațiile în care se produc descoperiri întâmplătoare (care pot determina elaborarea și punerea în practică a unui proiect arheologic) și nu este aplicabilă nici situațiilor în care este necesară monitorizarea conservării patrimoniului arheologic in situ.

Evaluarea de teren este operațiunea planificată, limitată în timp, nedistructivă și / sau intruzivă ce are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor într-o zonă delimitată.

În cazul descoperirii de bunuri arheologice, evaluarea de teren definește distribuția lor spațială, caracterul lor și starea de conservare, permițând o apreciere a valorii lor pe plan local, județean, regional, național sau internațional.

Rezultatul unei evaluări de teren este Raportul de evaluare de teren.

Scopul evaluării de teren apreciază dacă un proiect de cercetare arheologică trebuie elaborat.

Diagnosticul arheologic este un tip de evaluare a patrimoniului arheologic care ar trebui să preceadă orice intervenție asupra unui teren delimitat topografic sau într-un sit arheologic. Pe baza sa pot fi luate decizii importante asupra strategiilor aplicabile și în privința gestionării patrimoniului mobil și imobil, inclusiv prin motivarea necesității unei intervenții prin săpătură arheologică. Rezultatele acestor tipuri de evaluare sunt cele care formează baza unui proiect de săpătură sau supraveghere arheologică.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Pe teritoriul sitului arheologic de categoria A și în zona sa de protecție nu sunt permise utilizarea terenurilor în scopuri agricole sau forestiere.



ANEXA 1

CENTRALIZATOR RLU

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ – NUCLEUL ISTORIC (ZCP)				
ZCP - LFCm1	60	1,20 mp ADC / mp teren 1,80 mp ADC / mp teren	P+1 P+2	Aviz MCIN / Aviz DJC
ZCP - ISP1	60 - 80	2,40 mp ADC / mp teren	P+1 / P+3	
ZCP - GC1a	7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15% circulații 5% plantații înalte 1% onstrucții	0,02 mp ADC / mp teren	conf. norme	
ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE DIN EXTERIORUL NUCLEULUI ISTORIC (ZP)				
ZP - LFCm2	60	1,20 mp ADC / mp teren 1,80 mp ADC / mp teren	P+1 P+2	Aviz MCIN / Aviz DJC
ZP - ISP2	60	1,80 mp ADC / mp teren	P+1 / P+2	
ZP - SV1a	10	0,20 mp ADC / mp teren	P+1	
ZONA CENTRALĂ DE ACOMPAÑIERE A NUCLEULUI ISTORIC (ZCA)				
ZCA - LFCm3	40	0,80 mp ADC/ mp teren; 1,20 mp ADC / mp teren	P+1 P+2	-
ZCA - LFCM6	30	1,50 mp ADC/ mp teren	P+4	
ZCA- LFCM8	25	2,75 mp ADC/ mp teren	P+10	
ZCA - ISP3	60	1,80 mp ADC / mp teren	P+1 / P+2	
ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DISPERSATE (ISP)				
ISP4	70	2,10 mp ADC / mp teren	P+2	-
ISP5 sport	50	2,50 mp ADC / mp teren	P+4	PUZ
ISP5 administrative, financiar- bancare, cultură, comerț	40	2,00 mp ADC / mp teren		
ISP5 turism	35	1,75 mp ADC / mp teren		
ISP5 învățământ, culte	25	1,25 mp ADC / mp teren		
ISP5 sanatate, asist.soc.	20	1,00 mp ADC / mp teren		



UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max	Obs.
ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC)				
LFCm4	40	0,40 mp ADC/ mp teren	parter	-
LFCm5		0,80 mp ADC/ mp teren 1,20 mp ADC/ mp teren	P+1 P+2	PUZ
LFCM7	30	1,50 mp ADC/ mp teren	P+4	-
LFCM9	25	2,75 mp ADC/ mp teren	P+10	-
LFCmv	25	0,25 mp ADC/ mp teren 0,50 mp ADC/ mp teren 0,75 mp ADC/ mp teren	parter P+1 P+2	PUZ
ZONA MIXTĂ (ZM)				
ZM1 (ISP4+UID1)	60	1,80 mp ADC / mp teren	12 m	-
ZM2 (ISP5+UID2)	60	3,00 mp ADC / mp teren	20 m	PUZ
ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE (UID)				
UID1	60	1,80 mp ADC/ mp teren	12 m	-
UID2	60	3,00 mp ADC/ mp teren	20 m	PUZ
ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE (UA)				
UA	60	1,20 mp ADC/ mp teren	12 m	-
ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBICE (SV)				
SV1	10	0,20 mp ADC/ mp teren	P+1	-
SV1a				PUZ
SV2	-	-	-	-
SV3	10	0,20 mp ADC/ mp teren	P+1	PUZ
ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)				
GC1	7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15% circulații 5% plantații înalte 1% construcții	0,15 mp ADC / mp teren	conf. norme	-
GC1a, GC2				PUZ
GC3	50	1,50 mp ADC / mp teren	conf. norme	-
ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)				
TE	50	1,50 mp ADC / mp teren	conf. norme	
ZONA CĂI DE CIRCULAȚIE (CC)				
CC1	50	2,50 mp ADC / mp teren	P+4	-
CC2				-
CC3				-
CC4				PUZ



UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălţime max	Obs.
ALTE ZONE				
PUZ-uri / PUD-uri aprobate	Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu PUZ-uri / PUD-uri avizate cu HCL, nematerializate pe teren, se va respecta RLU aferent PUG actual, conform UTR-ului în care se încadrează solicitarea.			
DS	50	1,50 mp ADC / mp teren	P+2	-
TA	-	-	-	-
N	-	-	-	-
A	Aviz ABA Mureş			
P	Aviz Direcţia silvică			
SA	Aviz MCIN / Aviz DJC			

Notă:

- UTR-ul este delimitat pe planşă prin culori identice şi, sau de străzi principale existente / propuse;
- În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcţii noi / extinderi pe orizontală;
- În cazul accentelor de înălţime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- În cazul derogărilor în UTR-urile ZCP şi ZP, se va solicita elaborare de Plan Urbanistic de Zonă Construită Protejată (PUZCP);
- În cazul derogărilor în UTR-ul ZCA, se va solicita elaborare de Plan Urbanistic de Zonă Centrală (PUZC);
- Ulterior aprobării PUG-ului se va întocmi Metodologia privind procedura de legalizare a aşezărilor informale de tip 4, str. Ciorii şi str. Recoltei (vezi ZP zona E – LFCm2 şi LFC - LFCm5);
- Se va solicita elaborare de PUZ pentru:
 - toate zonele funcţionale din intravilane, reprezentate pe planşele RUZ şi RLU cu haşuri în diagonală (zone industriale, tehnologice, de servicii, de agrement şi turism, supuse restructurării / regenerării urbane);
 - infrastructura de transport;
 - pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;



ANEXA 2

DEFINIȚIILE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform *Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 2010*.
- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
- ARIA CONSTRUITĂ = Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.
- ARIA DESFĂȘUTĂ = Suma ariilor nivelurilor unei clădiri (în calcul nu se cuprind ariile podurilor și ale subsolurilor tehnice cu înălțimea mai mică de 1,8 m).
- AUTORIZARE DIRECTĂ = Autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în *Regulamentul local de urbanism* până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor zonale, conform legii.
- BILANȚ TERITORIAL = Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procedurale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.



- CENTRU COMERCIAL ŞI DE AFACERI = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice şi profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+6 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice şi juridice, poştă şi telecomunicaţii, agenţii diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre şi galerii de artă, expoziţii, hoteluri, restaurante, comerţ general, specializat şi de lux, servicii colective şi personale, activităţi ale diverselor organizaţii politice, economice, patronale şi profesionale, recreere şi sport în spaţii acoperite, mici activităţi productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcţionarea altor activităţi din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuinţe cu partiu special, în care sunt incluse spaţii pentru profesii libere (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanţă financiar - contabilă etc.), străzi şi piaţete pietonale, parcaje multietajate. Instituţiile şi serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcţional, nici ca indici urbanistici utilizaţi pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerţ şi servicii - mai mare de 1,0). Centrele de afaceri constituie în prezent principala concentrare de locuri de muncă cu calificare medie şi superioară din localitate.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată şi suprafaţa parcelei. În calculul suprafeţei construite desfăşurate nu sunt incluse suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafeţele balcoanelor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, a podurilor neutilizabile, aleile de acces pietonal /carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie. În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului curent.

- COMERŢ – structura actuală a marilor spaţii comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerţ specializat
- staţii – service
- alte spaţii comerciale

- COMERŢ EN GROS = societăţi comerciale care se ocupă cu achiziţionarea, depozitarea, reambalarea şi distribuirea mărfurilor către comercianţii detaişti.

- COMERŢ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantităţi reduse şi cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta şi în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura şi aprovizionarea la domiciliu a clienţilor.



- **CONSTRUCȚII PROVIZORII** = Construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

- **DOMENIU PUBLIC** = Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate: construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice; gări și aeroporturi; terenurile cu destinație forestieră; albiile râurilor, cuvele lacurilor de interes public, inclusiv plajele; terenurile pentru rezervații naturale și istorice, monumente ale naturii; terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ- teritoriale județ/municipiu).

- **EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ** = Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

- **EXTRAVILAN** = Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

- I.M.M.- întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 și 50 angajați;
- unități mijlocii – între 50 și 250 angajați.

- **INFRASTRUCTURA** = Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

- **INSTITUȚII PUBLICE** = Construcții ce adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

- **INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE** = Reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și instruită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.



- **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR** = Înălțimea construcțiilor măsurată la nivelul fațadelor reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă
- punctul de rupere al pantei pentru construcțiile mansardate
- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă;
- streășina lucarnelor.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei, înălțimea și numărul de niveluri al clădirilor în pantă se va considera la intrarea principală în imobil, respectiv cea care se vede din stradă.

- **MOBILIER URBAN** = Lucrări de utilitate publică și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, bănci, coșuri pentru gunoi, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul (transformat în procente), dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse terasele descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, platformele scărilor de acces și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- **RAZA DE SERVIRE** = Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele minime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii.

- **REGIM DE CONSTRUIRE** = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: aliniere față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

- **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM** = Document aprobat de Guvernul României prin *HG nr. 525/ 1996* (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996 și republicat în Monitorul Oficial Nr. 856/2002) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative.



- **SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanţate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în reţea la nivel de zona rezidenţială şi de cartier – creşe, dispensare, grădiniţe, şcoli, cluburi, biblioteci de cartier, comerţ alimentar şi nealimentar, prestări servicii etc.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăţi, companii, firme, asociaţii care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

**ANEXA 3****• Necesarul de terenuri pentru diverse funcțiuni**

Tip dotare	Destinația	Suprafața terenului	POT (%)
Învățământ	Grădiniță	22 mp / copil 25 copii / grupă	25
	Școală primară și gimnazială	20 mp / elev 30 elevi / clasă	
	Sală sport	120 mp / 1.000 loc.	
Sănătate	Dispensar	5 mp / consultație 7,5 consult./ an / loc	20
	Cabinet stomatologic	20 mp / 1.000 loc.	
	Farmacie	100 mp / 1.000 loc.	
Comerț	Alimentar	180 mp / 1.000 loc.	40
	Nealimentar	250 mp / 1.000 loc.	
	Prestări servicii	180 mp / 1.000 loc.	
	Alimentație publică	180 mp / 1.000 loc.	
	Piață alimentară	60 mp / 1.000 loc.	
Cultură	Club, Cinematograf	40 locuri / 1.000 loc	40
	Bibliotecă	3 locuri / 1.000 vol.	
Sport	Bază sportivă	0,6 ha / 1.000 loc.	50
	Bazin înot	5 mp x pop. / 100	
Administrație	Poștă și telefoane	50 mp / 1.000 loc.	40
	Poliție și PSI	50 mp / 1.000 loc.	
	Financiar – bancare	50 mp / 1.000 loc.	
Turism	Hotel, Vilă, Pensiune etc	min. 1000 mp	35
Culte	Biserici	0,25 mp / loc.	25
Industrie	Industrie / depozitare		60
Gospodărie comunală	Cimitir	0,5 ha / 1.000 loc.	
	Platformă gospodărească	2 mp / locuință	
Locuri de joacă	0 – 3 ani	150 mp	
	3 – 6 ani	0,2 mp / loc.	
	6 – 10 ani	0,4 mp / loc.	
	peste 10 ani	0,7 mp / loc.	
Spații verzi	Parc / scuar	15 mp / loc.	
Străzi		100 mp / autoturism	
Parcări publice		50 locuri / 1.000 loc	
Destinație specială	Adăposturi de protecție civilă	1 mp / loc.	

**ANEXA 4****Criterii minime pentru atestarea stațiunilor turistice
conf HG 852/2008, Anexa 1**

Nr. crt.	Criteriul	Stațiuni turistice de interes	
		național	local
I.	Cadrul natural, factorii naturali de cură și calitatea mediului		
1.	Amplasarea într-un cadru natural pitoresc, fără factori poluanți	x	x
2.	Existența studiilor și documentelor care atestă prezența și valoarea factorilor naturali de cură (ape minerale, nămol, gaze terapeutice, bioclimat, lacuri terapeutice, saline) din punct de vedere calitativ și cantitativ	x	x
3.	Constituirea perimetrelor de protecție ecologică, hidrogeologică și sanitară a factorilor naturali de cură, în conformitate cu legislația în vigoare	x	x
II.	Accesul și drumurile spre / în stațiune		
4.	Drum rutier modernizat și marcat cu semne de circulație	x	x
5.	Transport în comun între stațiunea turistică și gara care o deservește	x	x
III.	Utilități urban-edilitare		
6.	Asistență medicală permanentă și mijloc de transport pentru urgențe medicale	x	-
7.	Punct de prim-ajutor și mijloc de transport pentru urgențe medicale	-	x
8.	Punct farmaceutic	x	x
9.	Amenajarea și iluminarea locurilor de promenadă	x	x
10.	Apă curentă	x	x
11.	Canalizare	x	x
12.	Energie electrică	x	x
13.	Număr minim de locuri în structuri de primire turistice clasificate, din care minimum 30% clasificate la categoriile 3-5 stele/flori, cu excepția campingurilor	500	100
14.	Localitățile sau părțile de localități de pe litoral trebuie să dispună de plajă amenajată, posturi de salvare acvatică – salvamar și posturi de prim ajutor.	x	x
15.	Localitățile montane trebuie să dispună de servicii de salvare montană - salvamont.	x	x
16.	Amenajări și dotări pentru relaxare în aer liber și plimbări (drumuri pietonale, locuri de promenadă)	x	x
17.	Terenuri de joacă pentru copii	x	x
IV.	Informarea și promovarea turistică		
18.	Semnalizarea obiectivelor turistice cu indicatoare de orientare și informare, tipărite pe suport electronic sau web site	x	x
19.	Realizarea de materiale de promovare a stațiunii turistice și a zonei	x	x



Nr. crt.	Criterii suplimentare de atestare a staţiunii turistice	Punctaj acordat
1.	Trenurile cu regim de rezervare a locurilor, inclusiv vagoanele de dormit, trebuie să oprească în gara care deserveşte staţiunea turistică.	10
2.	Autobuze de linie care deserveşc zilnic autogara	10
3.	Spaţii comerciale şi pentru activităţi de prestări de servicii: bancă, schimb valutar, agenţie de turism	10
4.	Săli de spectacole şi de conferinţe cu o capacitate totală egală cu minimum 40% din numărul locurilor existente în staţiune	30
5.	Asistenţă medicală balneară, după caz, acreditată conform normelor legale în vigoare	20
6.	Dotări tehnice pentru exploatarea, protecţia şi utilizarea resurselor minerale terapeutice	20
7.	Amenajări şi dotări pentru servicii de revigorare în spaţii construite, săli pentru întreţinere (fitness)	10
8.	Parc amenajat	5 puncte pt. fiecare, max. 30 puncte
9.	Trasee turistice montane omologate, marcate şi afişate, dacă este cazul	5 puncte pt. fiecare, max. 30 puncte
10.	Bază pentru valorificarea resurselor naturale terapeutice, dacă este cazul	30
11.	Amenajări şi dotări pentru practicarea sporturilor (agrement nautic, tenis, fotbal etc.)	15
12.	Localităţile sau părţile de localităţi care dispun de condiţii pentru practicarea schiului trebuie să aibă amenajate cel puţin o pârtie de schi omologată şi mijloacele de transport pe cablu corespunzătoare.	10 puncte pt. fiecare, max. 50 puncte
13.	Organizarea de evenimente turistice, culturale, sportive, cu caracter de repetabilitate pe bază de calendar	10 puncte pt. fiecare, max. 30 puncte
14.	Centre de informare şi promovare turistică, cu personal permanent care să deservească exclusiv centrul	30
15.	Asigurarea legăturii permanente on-line dintre structurile de primire turistice cu funcţiuni de cazare şi centrul de informare şi promovare turistică	20
16.	Canalizare centralizată	50
Punctaj min. pentru atestarea ca staţiune de interes naţional		135
Punctaj min. pentru atestarea ca staţiune de interes local		90

Întocmit,

arh. dipl. Corina Popşe

