

**Oraș verde în inima Secuimii**

Plan urbanistic general al municipiului Miercurea Ciuc

# Regulament local de urbanism



Primăria Municipiului Miercurea Ciuc



Plan urbanistic general al municipiului

# MIERCUREA CIUC

## Regulament local de urbanism



**BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. PLANWERK S.R.L, CLUJ-NAPOCA**

șef proiect arh. Eugen PĂNESCU

proiectanți arh. Endre VÁNYOLÓS  
arh. Tiberiu CIOLACU  
colaboratori stud. arh. Iulia HURDUCAȘ  
stud. arh. Katalin BÍRÓ



**PROIECTANT DE URBANISM: S.C. VALLUM S.R.L, MIERCUREA CIUC**

coordonator proiect arh. Szabolcs KORODI

proiectanți arh. Eszter PONGRÁCZ  
arh. Attila GERGELY  
ing. Mónika OLÁH  
ec. Melinda MÁRTON  
Sándor PÁL  
Előd XÁNTUSZ



**PROIECTANT DE SPECIALITATE – REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE : S.C. HYDROTEAM S.R.L., MIERCUREA CIUC**

proiectant ing. Tamás Anna

**PROIECTANT DE SPECIALITATE – REȚELE ELECTRICE ȘI DE TELECOMUNICAȚII:**

**S.C. TIGRAWILL S.R.L., MIERCUREA CIUC**

proiectant ing. Részeg András

**PROIECTANT DE SPECIALITATE – REȚELE DE GAZ : S.C. Novatherm S.R.L., MIERCUREA CIUC**

proiectant ing. István Szenner

**PROIECTANT DE SPECIALITATE – REȚELE DE TELECOMUNICAȚII : S.C. Romtelecom S.A., MIERCUREA CIUC**

proiectant ing. Vasile Stănică

ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE

**Studiu de geologie: S.C. Azolib S.R.L., MIERCUREA CIUC**

elaborator      ing.geol. Zoltán Albert

**Studiu de hidrologie:**

elaborator      geol. Zoltán Pásztóhy

**Studiu de fundamentare în domeniul mediului înconjurător: P.F.I. DEMETER LÁSZLÓ, MIERCUREA CIUC**

elaborator      László Demeter

**Studiu de sociologie-demografie: S.C. DATA FORCE S.R.L., MIERCUREA CIUC**

elaboratori      Gyöngyvér Demeter  
Csilla Zsigmond  
Andrea Sólyom

**Studiu de economie și turism: S.C. B&S DEVELOPMENT S.R.L., MIERCUREA CIUC**

elaboratori      Benedek Nagy  
Andrea Csata  
Otilia György  
Attila Szócs  
Levente Táncos  
Előd Kovács  
Sándor Kovásznai  
Árpád Miklós

**Studiu de fundamentare pentru pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale: S.C. ATRLIne S.R.L., MIERCUREA CIUC**

elaborator      arh. Zsolt Tövissi

**Studiu de trafic: PROURBE KFT., BUDAPEST**

elaborator      ing. Gábor Könczey  
ing. Ferenc Friedl



## CUPRINS

### Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1	Prevederi generale	
ARTICOLUL 1	Definiție și scop. . . . .	10
ARTICOLUL 2	Domeniu de aplicare. . . . .	10

### Partea II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 2	Terenuri și zone cu regim special	
ARTICOLUL 3	Prevederi generale. . . . .	16
ARTICOLUL 4	Extravilanul și intravilanul. Terenuri agricole în intravilan și extravilan . . . . .	16
ARTICOLUL 5	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate. . . . .	16
ARTICOLUL 6	Zone construite protejate. . . . .	18
ARTICOLUL 7	Zone expuse la riscuri naturale. . . . .	18
ARTICOLUL 8	Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special. . . . .	19
Capitolul 3	Condiții generale privitoare la construcții	
ARTICOLUL 9	Parcelarea. . . . .	19
ARTICOLUL 10	Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice. . . . .	20
ARTICOLUL 11	Înălțimea construcțiilor. . . . .	20
ARTICOLUL 12	Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor. . . . .	21
ARTICOLUL 13	Realizarea de rețele edilitare. . . . .	22
ARTICOLUL 14	Amplasarea față de aliniament . . . . .	23
ARTICOLUL 15	Amplasarea în interiorul parcelei. . . . .	23
ARTICOLUL 16	Parcaje . . . . .	23
ARTICOLUL 17	Spații verzi. . . . .	24
ARTICOLUL 18	Aspectul exterior al construcțiilor. . . . .	25
ARTICOLUL 19	Împrejmuiri. . . . .	25
ARTICOLUL 20	Accese carosabile. . . . .	25
ARTICOLUL 21	Accese pietonale și piste pentru bicicliști. . . . .	25
ARTICOLUL 22	Orientarea față de punctele cardinale. . . . .	26
ARTICOLUL 23	Lucrări de utilitate publică. . . . .	25
ARTICOLUL 24	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice. . . . .	26
ARTICOLUL 25	Amplasarea față de drumuri publice . . . . .	27

ARTICOLUL 26	Amplasarea față de căi ferate. ....	27
ARTICOLUL 27	Amplasarea față de aeroporturi. ....	28
Capitolul 4	Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii	
ARTICOLUL 28	Intrarea în vigoare. ....	28
ARTICOLUL 29	Reglementarea situațiilor tranzitorii. ....	28

### **Partea III.** **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

ARTICOLUL 30	Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR. ....	30
--------------	--	----

### **Partea IV.** **PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC**

ARTICOLUL 31	Reglementări pentru intravilanul municipiului Miercurea Ciuc. ....	34
--------------	--	----

#### **ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE**

<b>L</b>	<b>Locuire</b>	
<b>L1u</b>	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. ....	36
<b>L1r</b>	Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural. ....	44
<b>L1i</b>	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă. ....	51
<b>Lv</b>	Case de vacanță. ....	57
<b>L3</b>	Locuințe cu regim mediu de înălțime. ....	63
<b>Lcd</b>	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis. ....	69
<b>Lci</b>	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis. ....	75
<b>Lcn</b>	Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990. ....	81
<b>M</b>	Zonă mixtă. ....	87
<b>C</b>	<b>Zonă centrală în exteriorul zonei construite protejate</b>	
<b>Cc</b>	Centru de cartier. ....	92
<b>Is</b>	<b>Zonă de instituții și servicii</b>	
<b>Is</b>	Zonă de instituții și servicii. ....	96
<b>IsP</b>	Zonă de instituții și servicii publice. ....	101
<b>IsT</b>	Zonă de instituții și servicii turistice. ....	106
<b>G</b>	<b>Zonă de gospodărire comunală</b>	
<b>G</b>	Zonă de gospodărire comunală. ....	111
<b>E</b>	<b>Zonă de activități economice</b>	
<b>Et</b>	Zonă de activități economice cu caracter terțiar. ....	115
<b>Ei</b>	Zonă de activități economice cu caracter industrial. ....	119

<b>ED</b>	<b>Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare</b>	
<b>ED</b>	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare. . . . .	123
<b>S</b>	<b>Zonă cu destinație specială</b>	
<b>S</b>	Zonă cu destinație specială. . . . .	127
<b>T</b>	<b>Zonă de căi de comunicație</b>	
<b>Tr</b>	Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente. . . . .	130
<b>Tf</b>	Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente. . . . .	134
<b>A</b>	<b>Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan</b>	
<b>Ag</b>	Zonă de grădini cu destinație agricolă în intravilan. . . . .	138
<b>At</b>	Zonă de agroturism în intravilan. . . . .	142
<b>V</b>	<b>Zonă verde</b>	
<b>Va</b>	Zonă verde cu rol de agrement . . . . .	146
<b>Vs</b>	Zonă verde cu rol de complex sportiv. . . . .	151
<b>Ve</b>	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic. . . . .	155
<b>P</b>	Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră. . . . .	160
<b>ZONE DE RESTRUCTURARE</b>		
<b>Ri</b>	<b>Zonă de restructurare a suprafețelor industriale, feroviare, de gospodărire comunală</b>	
<b>RiM</b>	Zonă mixtă. . . . .	164
<b>RiIs</b>	Insituții servicii. . . . .	170
<b>RiL1</b>	Locuințe cu regim redus de înălțime . . . . .	175
<b>RiP</b>	Zonă verde cu rol de protecție . . . . .	181
<b>Rr</b>	<b>Zonă de restructurare a suprafețelor neindustriale, cu componentă rezidențială, aflate insular în zone cu caracter industrial</b>	
<b>RrM</b>	Zonă mixtă nerezidențială . . . . .	185
<b>ZONE DE URBANIZARE</b>		
<b>UL1</b>	Locuințe cu regim redus de înălțime. . . . .	191
<b>UL1r</b>	Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural . . . . .	197
<b>UL3</b>	Locuințe cu regim mediu de înălțime. . . . .	203
<b>ULv</b>	Zonă case de vacanță . . . . .	210
<b>UM</b>	Zonă mixtă. . . . .	216
<b>UCc</b>	Centru de cartier. . . . .	222
<b>UIs</b>	Zonă de instituții și servicii. . . . .	227
<b>UIsP</b>	Zonă de instituții și servicii publice. . . . .	233
<b>UEt</b>	Zonă de activități economice cu caracter comercial. . . . .	239
<b>UG</b>	Gospodărire comunală. . . . .	244
<b>UVa</b>	Zonă verde cu rol de agrement. . . . .	248



<b>UVe</b>	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic. ....	252
<b>UPa</b>	Păduri, împăduriri. ....	256

#### **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CU REGLEMENTĂRI SPECIFICE**

<b>UTR</b>	<b>Centru Est.</b> .....	258
<b>UTR</b>	<b>Lunca Mare.</b> .....	265
<b>UTR</b>	<b>Parc și servicii str. Inimii</b> .....	272
<b>UTR</b>	<b>Șumuleu Sud- zona Barancs.</b> .....	277

#### **ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

<b>ZCP01</b>	<b>Centru.</b> .....	284
<b>ZCP02</b>	<b>Șumuleu.</b> .....	291
<b>ZCP03</b>	<b>Cioboteni.</b> .....	310
<b>ZCP04</b>	<b>Jigodin.</b> .....	319
<b>ZCP05</b>	<b>Cartierul funcționarilor</b> .....	328
<b>ZCP06</b>	<b>Toplița - Ciuc</b> .....	334
<b>ZCP07</b>	<b>Harghita Băi.</b> .....	344

### **Partea V.**

#### **PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC**

<b>ARTICOLUL 32</b>	<b>Reglementări pentru extravilanul municipiului Miercurea Ciuc.</b> .....	349
---------------------	--	-----

### **Partea VI.**

#### **REGLEMENTĂRI CU CARACTER GENERAL PRIVIND LOCALITATEA COMPONENTĂ HARGHITA BĂI**

<b>ARTICOLUL 33</b>	<b>Reglementări pentru localitatea componentă Harghita Băi.</b> .....	353
---------------------	---	-----

#### **ANEXE**

Anexa nr. 1	Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni. ....	355
Anexa nr. 2	Necesarul de parcaje. ....	361
Anexa nr. 3	Glosar de termeni. ....	365
Anexa nr. 4	Schemă de ilustrare a etapelor operațiunilor de parcelare/reparcelare și viabilizare (I-IV) pentru zone de locuințe. ....	373
Anexa nr. 5	Lista imobilelor propuse pentru clasare ca monument. ....	377
Anexa nr. 6	Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice. ....	379
Anexa nr. 7	Secțiuni caracteristice pentru parcaje colective de cartier. ....	381

## **Partea I. DISPOZIȚII GENERALE**

Prezentul regulament local de urbanism aferent planului urbanistic general al municipiului Miercurea Ciuc este adoptat de către Consilul Local Miercurea Ciuc în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.



## Capitolul 1 Prevederi generale

### ARTICOLUL 1 Definiție și scop

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul local de urbanism pentru întregul municipiu Miercurea Ciuc, aferent Planului urbanistic general Miercurea Ciuc, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

### ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu. Acestea vor respecta prevederile planurilor directoare stabilite prin prezenta reactualizare a PUG și RLU aferent. Pentru zonele marcate pe planșa de reglementări, este obligatoriu elaborarea de PUZ. Elaborare acestora pe zonă mai mică de cât cea marcată pe plan nu este acceptabilă, excepție de la aceasta poate fi doar în cazul în care minim 80% dintre proprietari sunt de acord cu elaborarea PUZ. Reglementările urbanistice vor fi preluate obligatoriu la întocmirea PUZ și PUD pentru subzonele aparținătoare prevăzute prin prezenta reactualizare a PUG și RLU aferent.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general

(6) Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

(7) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul urbanistic general, vor fi întocmite Planuri urbanistice zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.



**Partea II.**  
**REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**



**ARTICOLUL 3 Prevederi generale**

(1) Planul urbanistic general și prezentul regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

(2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

(3) Parcelarea finală a terenurilor de pe teritoriul administrativ al Municipiului Miercurea Ciuc, pentru construcții, se va realiza numai pe bază de PUZ aprobat.

(4) Autorizația de construire se va emite numai pe bază de PUZ aprobat și parcelare bazată pe PUZ aprobat.

**ARTICOLUL 4 Intravilanul și terenuri agricole din intravilan**

(1) Prin Planul urbanistic general se stabilește intravilanul municipiului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale (PUZ) aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică. Amplasarea de construcții edilitare (inclusiv antene de orice fel) în extravilanul localității se face la o distanță minimă de două ori înălțimea construcției propuse, măsurat de la cel mai apropiat punct de pe linia intravilanului localității.

(2) Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

(3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul urbanistic general în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile urbanistice zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare R.A. - Sucursala Mureș - Olt Superior - Unitatea de Administrare Harghita.

(4) Fac excepție de la prevederile al.2 terenurile intravilane care, prin Planul urbanistic general, au destinația teren agricol. Modificarea utilizării acestor terenuri se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

**ARTICOLUL 5 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

1. Anterior adoptării prezentului regulament pe teritoriul administrativ al municipiului Miercurea Ciuc, se află următoarele zone naturale protejate, delimitate pe planșa de zonificare și reglementări PUG:

- aria naturală protejată Barátok Szege, de interes local (HCL 41/2002), suprafață 1 ha;
- aria naturală protejată Băile Jigodin – Csihányos – Dealul Cetății, de interes județean (HCJ 24/2004, 162/2005), suprafață 253 ha;
- rezervația botanică categoria IUCN Tinovul Luci, suprafață pe teritoriul UATB 81,5 ha;
- situl Natura 2000 ROSPA0034 (arie de protecție specială avifaunistică) Depresiunea și Munții Ciucului, suprafață pe teritoriul UATB 4035 ha.
- situl Natura 2000 ROSPA0323, de importanță comunitară, Munții Ciucului, suprafață pe teritoriul UATB 1871,6 ha

2. Ariile naturale protejate enumerate la alin. (1) se evidențiază în planul urbanistic general iar autorizarea executării construcțiilor și realizarea măsurilor de conservare și protecție se face conform planurilor de management sau a regulamentelor aferente, cu avizele autorităților competente potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

3. Pe baza studiilor de fundamentare și a O.U.G 57/2007, cu observarea și a OUG 195/2005 aprobată prin legea 265/2006 cu modificările ulterioare, prin Planul Urbanistic General se instituie



următoarele zone naturale protejate, marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice și cuprinse în unități teritoriale de referință proprii:

- aria naturală protejată **Háromalja**, prin extinderea ariei naturale protejate existente Băile Jigodin – Csihányos – Dealul Cetății, 388,0 ha;
- aria naturală protejată **Lunca Oltului**, prin extinderea ariei naturale protejate existente Barátok Szege, 310,5 ha;
- aria naturală protejată a **conurilor de dejecție pe malul vestic al râului Olt**, 173,3 ha;
- aria naturală protejată **turbării (3)** de la nord vest de oraș, 171,6 + 4,2 + 3,7 ha;
- aria naturală protejată a **habitatului speciilor rare de raci** la nord vest de oraș, 40,7 ha;
- aria naturală protejată **muntele Șumuleu**, 882,0 + 18,4 ha;
- aria naturală protejată **Lunca Mare** 88,1 ha;

4. Până la instituirea regimului de arie naturală protejată, pentru zonele enumerate la alin. (3) și delimitate pe planșa de reglementări urbanistice a PUG se instituie interdicție temporară de construire.

5. Prin excepție de la prevederile alin. (4), se pot autoriza construcții, în zonele specificate în prezentul regulament și cu respectarea reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din prezentul regulament.

6. Pe baza studiilor de fundamentare PUG, cf. Legii 107/1996 se instituie fâșii verzi de protecție în lungul cursurilor de apă (5m-20m de la ax pe ambele părți), cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Se interzice conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificări și completări ulterioare, executarea de împrejmuiri sau late construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidării de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zona Ve.

## **ARTICOLUL 6 Zone construite protejate**

(1) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:

LMI 2010, județul Harghita – pozițiile de la nr. 1 (HR-I-s-B-12641) până la 11 (HR-I-m-B-12644.2), de la nr. 256 (HR-II-a-B-12721) până la 303 (HR-II-m-B-12739), pozițiile 724 (HR-IV-m-B-13018), și 725 (HR-IV-m-A-12745.04). Ulterior publicării Listei Monumentelor Istorice au fost clasate sau au primit avizul de clasare, urmând a fi emis OMCC, următoarele imobile din municipiul Miercurea Ciuc:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

(2) Pe baza studiilor de fundamentare și cf. Legii 422/2001 sunt propuse spre clasare ca monument istoric imobilele din lista cuprinsă în Anexa 5 la prezentul regulament.

(3) Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ, și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 sunt delimitate primar și evidențiate ca unități teritoriale de referință următoarele zone, pentru care se instituie statutul de Zonă Construită Protejată:

- ZCP Cartierul funcționarilor
- ZCP Centru
- ZCP Cioboteni
- ZCP Harghita Băi
- ZCP Jigodin
- ZCP Șumuleu
- ZCP Toplița

Pentru zonele enumerate la alin.(3) se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(4) Până la aprobarea Planurilor urbanistice zonale pentru Zone Construite Protejate autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

- (5) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu în interiorul unei Zone Construite Protejate inclusă în alin. (3), anterior aprobării unui Plan urbanistic zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) este interzisă.
- (6) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.
- (7) Se recomandă ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, respectiv a Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Harghita.

#### **ARTICOLUL 7            Zone expuse la riscuri naturale**

- (1) Zonele de risc sunt delimitate pe planșa Reglementări Urbanistice, aferentă PUG, pe baza documentației „Condiții hidrogeologice la nivelul teritoriului administrativ al municipiului Miercurea Ciuc”, elaborat de către geolog Pásztohy Zoltán, ca studiu de fundamentare pentru prezentul PUG, pe baza datelor furnizate de către Agenția pentru Protecția Mediului Harghita și de Administrația Bazinală de Apă Olt, Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita.
- (2) Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51). Se vor înlocui toate podurile, podețele necorespunzător dimensionate sau degradate în toate zonele cu probleme de inundații: pe râul Olt, pârâul Fitod și Șumuleu, pe baza datelor furnizate de către Administrația Bazinală de Apă Olt- Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita. Întreținerea digurilor, a albiilor de râuri și pârâuri intră în atribuțiile Administrația Bazinală de Apă Olt- Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita. În caz de inundații se va aplica Planul de apărare împotriva inundațiilor, fenomene meteorologice periculoase, accidente la construcții hidrotehnice și poluări accidentale al Comitetului Local pentru Situații de Urgență Miercurea Ciuc avizat de S.G.A. Harghita, aprobat de președintele Comitetului Județean pentru Situații de Urgență și văzut de președintele Comitetului Local pentru Situații de Urgență.
- (3) În perioada necesară elaborării și aprobării hărților de risc, se va respecta *Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR)*, *Miercurea Ciuc*, 2010.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, se va face cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență “Oltul” al județului Harghita. La proiectarea, avizarea și executarea construcțiilor de poduri se vor respecta debitele confirmate de Administrația Bazinală de Apă Olt, Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita.
- (5) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- (6) Pentru zonele din intravilan marcate pe planșa de reglementări ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea hărților de risc. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrelor și pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.
- (7) Prin Regulamentul Local de Urbanism se vor impune interdicții de construire în zonele inundabile delimitate în albia majoră a cursurilor de apă și vor fi impuse obligații privind amplasarea obiectivelor social-economice și de locuit numai în baza avizului de amplasament cu execuție anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor. Lucrările hidrotehnice existente sunt materializate prin regularizări și diguri de protecție față de care se vor păstra zonele de protecție prevăzute de Legea Apelor nr 107/1996 cu modificări și completări ulterioare.

#### **ARTICOLUL 8            Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, se va face cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență “Oltul” al județului Harghita.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, autorizarea realizării construcțiilor, se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor administratorilor rețelelor, după caz.
- (4) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, și zonele de protecție aferente sunt marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, aferentă PUG, cf. documentației „*Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR)*”, *Miercurea Ciuc*, 2010”, elaborat de către Compartimentul de Protecție Civilă și cf. legislației în vigoare.

Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)

(5) În cadrul documentației „Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR) , Miercurea Ciuc, 2010”, sînt prezentate următoarele categorii de riscuri tehnologice:

- a) Riscuri industriale;
  - depozite de amoniac (8 tone) aflate în incinta SC Heineken Romania SA
- b) Transport și depozitare produse periculoase;
  - riscuri de accidente în timpul transportului
- c) Riscuri nucleare;
  - nu e cazul
- d) Riscuri de poluare a apelor;
  - riscuri de poluare prin activități ale diverșilor operatori economici și gospodării
- e) Prăbușiri de construcții, instalații și amenajări;
  - nu există clădiri expertizate ca prezentând risc de prăbușire
- f) Eșecul utilităților publice;
  - 56 gospodării;
  - 3,5 km de drumuri comunale;
  - 225 ha teren agricol
- g) Căderi de obiecte din atmosferă sau din cosmos;
  - risc repartizat uniform pe întreaga suprafață a municipiului;
- h) Muniție neexplodată
  - nu au fost cazuri

(6) La Harghita-Băi pentru terenurile în zonele cu risc de alunecare sau surpare a minei, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale și a declarației pe propria răspundere a titularul proiectului pentru care se cere autorizarea de construire că este în cunoștință de cauză.

(7) În zonele perimetrelor hidrogeologice cu licență de exploatare (perimetrul Jigodin și Dealul Cetății), autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale.

(8) În viitor pentru zonele unde se vor institui perimetre hidrogeologice de protecție cu licență de exploatare, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale. În prezent există licență de explorare pentru intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc. Dacă perimetrul hidrogeologic va fi definitivat în urma studiului de specialitate elaborat și avizat în conformitate cu prevederile legale, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale.

(9) Pentru forajele de apă potabilă de pe teritoriul administrativ al Municipiului Miercurea Ciuc s-a instituit perimetrul hidrogeologic de protecție. În această zonă autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Administrația Națională „Apele Române” - Administrația Bazinală de Apă Olt – Sistemul de Gospodărire a Apeilor Harghita.

## **Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții**

### **ARTICOLUL 9 Parcelarea**

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Deasemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire

(3) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- b) adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- c) suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- d) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:

- 1. parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
- 2. parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;

(5) În zonele în care se desfășoară operațiuni de parcelare sau reparcelare, sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. (4).

(6) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii

(7) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

(8) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(9) Transferurile de proprietăți conf. alin. (6) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.

(10) Suprafețele de teren cedate cf. alin. (6) vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Municipiului Miercurea Ciuc.

(11) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

#### **ARTICOLUL 10 Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice**

(1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

(3) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, a regimului maxim de înălțime și a înălțimii maxime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.

(4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32, 46).

(6) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

#### **ARTICOLUL 11 Înălțimea construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

- (2) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea unui singur subsol. Cota inferioară a fundațiilor nu va depăși adâncimea de 4,5m, măsurată de la cota terenului natural.
- (3) Se admite realizarea mai multor subsoluri, numai cu avizul Administrației Naționale "Apele Române".
- (4) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (5) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.
- (6) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.
- (7) În cazul terenurilor care reprezintă diferențe de nivel, se consideră cota terenului natural cota terenului aflat la baza fațadei orientate spre aliniament.
- (8) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

## **ARTICOLUL 12 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Fac excepție de la prevederile alin. (1), situațiile unde, prin prezentul regulament, se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.
- (3) În intravilanul municipiului Miercurea Ciuc nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu excepția localității componente Harghita Băi și a trupurilor Ciba și Szécseny în zonele neacoperite de rețele de alimentare cu apă și canalizare publice, unde se vor prevedea stații de epurare locale, în conformitate cu legislația în vigoare, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române și ANRM.
- (4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (5) În zonele în care nu există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, și în care nu sunt permise soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția finalizării și recepției în prealabil a lucrărilor de prelungire, extindere a capacității sau realizării de rețele noi, după caz.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior, destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Sunt interzise în perimetrele hidrogeologice, marcate pe planșa de reglementări urbanistice, forajele adânci pentru apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5m. Sunt permise numai fântâni săpate și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m.
- (11) Gestiunea deșeurilor animaliere se va face cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare, în special O.G. nr.47 din 11 august 2005 privind reglementările de neutralizare a deșeurilor de origine animală, modificată prin Legea nr.73/2006 și O.G. nr.14/2010. Depozitarea deșeurilor de proveniență animală se va face în unități specializate autorizate și aprobate sanitar-veterinar și de mediu în condițiile legii. Distanța de protecție față de corpul depozitului trebuie să fie de cel puțin 1.000 m pentru depozitele de deșeuri nepericuloase și periculoase; construcțiile individuale vor fi luate în considerare separat. Consiliile locale sunt responsabile de neutralizarea cadavrelor de animale provenite din gospodăriile crescătorilor individuali de animale sau a celor găsite moarte pe teritoriul unității administrativ-teritoriale respective pentru care nu se poate identifica proprietarul. Consiliile locale au obligația de a-și asigura contractual serviciile unei unități de ecarisare autorizate conform legislației în vigoare.
- (12) Se va închide actuala rampă de deșeuri în cursul anului 2012, conform graficului aprobat de autoritățile abilitate prin legile în vigoare, cu obligativitatea măsurilor de ecologizare și monitorizare postînchidere pe o

perioadă de minim 30 de ani, în conformitate cu prevederile Planului județean de gestionare a deșeurilor Harghita 2008-2013 și cu respectarea legislației în vigoare (Directiva nr.99/31/EC privind depozitarea deșeurilor și H.G.349/2005), și poate fi prelungită dacă prin programul de monitorizare postînchidere se constată că depozitul nu este încă stabil și prezintă un risc potențial pentru factorii de mediu. Operatorul depozitului este responsabil de întreținerea, supravegherea, monitorizarea și controlul postînchidere al depozitului, conform autorizației integrate de mediu. Se va crea un nou centru integrat de management al deșeurilor cu depozit ecologic în zonă, cu stație de transfer la Miercurea Ciuc, concomitent cu realizarea unei curți de deșuri (Nota: (1) *stația de transfer* servește la transferul sau depozitarea pe termen scurt a deșeurilor colectate în amestec și apoi la încărcarea lor prin presare în prescontainere de dimensiuni mari și transportul lor la stațiile de sortare sau la gropile ecologice metropolitane, (2) *curte de deșuri*: loc de depozitare a deșeurilor colectare selectiv).

Lucrările se vor realiza în etape, conform proiectului, astfel încât impactul generat să aibă o amploare cât mai mică, și se vor efectua lucrări de închidere pe măsura realizării sarcinilor tehnologice. Pentru prevenirea și reducerea impactului negativ al activității asupra factorilor de mediu în perioada de execuție se vor lua măsuri privind: protecția calității apelor, protecția aerului, protecția solului și a subsolului, protecția biodiversității, impactul asupra mediului social și economic și calității vieții.

Prin realizarea lucrărilor de redepozitare pe amplasamentul impermeabilizat și închidere a depozitului de deșuri conform Ordinului nr 757/2004, se va reduce la minim evacuările de ape uzate în resursele de apă. Transportul deșeurilor menajere se va realiza prin sistemul logistic cu vehicule speciale.

Redepozitarea/Depozitarea deșeurilor se va executa pe baza unui plan secvențial eficient de depozitare, aceasta asigură utilizarea eficientă și la maxim a suprafeței destinat depozitării.

În depozitul de deșuri existent nu se vor mai depune deșuri, și prin închiderea și ecologizarea depozitului se va reface în mare măsura cadrul natural inițial. Se interzice a se realiza organizare de șantier sau depozitarea de carburanți sau alte produse chimice și se vor executa numai lucrările strict necesare închiderii depozitului, astfel încât lucrările de închidere a depozitului să nu influențeze negativ mediul natural înconjurător. După închiderea depozitului, pentru integrarea lui în ecosistem se va realiza înierbarea suprafeței acestuia cu plante – graminee – și plantarea unor specii rezistente la factorii poluanți, în vederea refacerii structurii solului și a biocenozei, în paralel cu eliminarea surselor de poluare și cu introducerea treptată a acestor terenuri în peisajul natural al zonei. Deasemenea se recomandă realizarea perimetrală a unei perdele vegetale de protecție, prin plantarea mai multor etaje de arbori și arbuști cu dezvoltare rapidă. Concomitent cu închiderea depozitului de deșuri menajere suprafața de teren afectată se va reda circuitului agricol. Suprafețele care au fost ocupate de depozitul de deșuri se înregistrează în registrul de cadastru și acesta se marchează vizibil pe documentele cadastrale. Perioada de urmărire este de minim 30 ani, care poate fi prelungită, în acest timp fiind interzisă realizarea a orice fel de construcții pe amplasamentul inițial al depozitului.

### **ARTICOLUL 13 Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Sistemele de utilități publice sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale, sunt bunuri de interes și folosință publică și aparțin, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public ori privat al unităților administrativ-teritoriale, fiind supuse regimului juridic al proprietății publice sau private a acestora, după caz. Rețele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Aceste lucrări indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară.

#### **ARTICOLUL 14 Amplasarea față de aliniament**

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (legea 350/2001 art.32, 46)
- (3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre domeniul privat și domeniul public.
- (4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
  - a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m ;
  - b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
  - c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.
- (5) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG și figurate pe planșa de reglementări.
- (6) Se recomandă în cazul noilor reparcelări (construcții separate, sau alipite), retragerea gardului de aliniament, cu scopul eliberării de spațiu pentru parcaje sau spațiu verde.

#### **ARTICOLUL 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

#### **ARTICOLUL 16 Parcaje**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- (2) Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- (3) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
  - a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
  - b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- (4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcarii autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.
- (6) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 la prezentul regulament.

## ARTICOLUL 17 Spații verzi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenului spații verzi de folosință comună este cel cuprins în glosarul anexat. Formula de calcul a necesarului minim de spații verzi de folosință comună pentru locuințe se bazează pe legislația în vigoare și pe datele statistice rezultate din recensământul populației municipiului Miercurea Ciuc din 2002:

$$SV = Acn \times Nnl \times \frac{(Aaup / Aacp \times 100) \times (Aucm / Auap \times 100)}{Sml} \times Nv / 100 = (Acn \times Nnl) \times 9,7\%$$

**SV = SCD locuințe x 9,7%**

- Acn – Aria construită a unui nivel de locuințe.  
Nnl – Numărul de niveluri ocupate de locuințe  
Aaup – Aria utilă medie a apartamentelor, conform Legii 114/1996, Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe, punctul B – Suprafețe minimale. Valoarea indicelui este **78,25 mp**.  
Aacp – Aria construită medie a apartamentelor, conform Legii 114/1996, Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe, punctul B – Suprafețe minimale. Valoarea indicelui este **121,50 mp**.  
Aucm – Aria utilă medie a camerelor de locuit (camere de zi, dormitoare, locuri de luat masa), conform Legii 114/1996, Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe, punctul B – Suprafețe minimale. Valoarea indicelui este **51,37 mp**.  
Sml – Suprafața medie de locuință care revine unei persoane din municipiul Miercurea Ciuc, conform recensământului populației mun. Miercurea Ciuc din 2002. La calculul acestei suprafețe se iau în considerare camerele de locuit (camere de zi, dormitoare, locuri de luat masa). Valoarea rezultată a indicelui Sml este **15 mp**.  
Nv – Necesarul minim de locuri de joacă și spații verzi de folosință generală pentru clădiri de locuințe, raportat la numărul de locuitori, conform Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, Art. 3, lit. b și d.. Valoarea acestui indice este de **3,5 mp / locuitor**.  
SCD – Suprafața construită desfășurată: suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

(3) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

(4) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, disfuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(5) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Harghita.

(6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arborii, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

(7) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

(8) Fiecare proprietar de parcelă are obligația de a planta pe terenul lui, un copac, pom sau arbore, pentru fiecare 150 mp pătrați de teren deținut.



(9) Zonele de recreere și de agrement din intravilan vor fi dotate obligatoriu conform O. 536/23.06.1997 cu instalații de alimentare cu apă potabilă, toalete publice cu masă pentru schimbat scutece și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor ;

#### **ARTICOLUL 18 Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

(2) În interiorul Zonelor Construite Protejate propuse este interzisă utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente.

#### **ARTICOLUL 19 Împrejmuiri**

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(5) Se interzice executarea de împrejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidărilor de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor, conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996;

#### **ARTICOLUL 20 Accese carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) În zonele propuse spre urbanizare, în conformitate cu planșa conținând reglementările urbanistice propuse prin prezenta reactualizare a PUG, se vor respecta obligatoriu dimensiunile și configurația străzilor din anexa nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

(6) Planurile urbanistice zonale și de detaliu vor prelua obligatoriu profilele stradale marcate pe planșa de reglementări urbanistice.

(7) La străzi noi de orice categorie, reabilitare de străzi cu zonă verde, lărgirea tramei stradale, este obligatoriu plantarea de vegetație înaltă, în medie un copac la minim 10 metri. Puietii în momentul plantării vor avea obligatoriu minim 2 metri înălțime și vârsta 3 ani.

#### **ARTICOLUL 21 Accese pietonale și piste pentru bicicliști**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă.

(5) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, sau se vor introduce piste cu sens unic, integrate unei rețele la nivel de cartier, pe baza unor studii de specialitate.

## ARTICOLUL 22 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.
- (3) Pentru o dezvoltare durabilă a orașului este de recomandat conceperea acoperișurilor construcțiilor noi în scopul utilizării eficiente a panourilor solare.

## ARTICOLUL 23 Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică
- (4) Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea municipiului
- (5) Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute de către operatorii de transport și de distribuție de **gaze naturale** după caz. Distanțe impuse pentru zona de protecție de 3+3 m, zona de securitate de 20+20 m, și zona de siguranță de 200+200 m din axul conductei. (cap. 3.9.7.5. Memoriu General PUG).
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute în O.49/29.11.20007 de către operatorii de transport și de distribuție **a energiei electrice**: pentru linii electrice de 110 kV, zona de siguranță este 3+3 m, zona de protecție 16+16 m de la cablul exterior, distanța dintre cabluri este de 4-5 m; pentru linii electrice de 20 kV zona de siguranță este 3+3 m, zona de protecție 12+12 m de la cablul exterior, distanța dintre cabluri este de 1-1,2 m.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute în H.G. 930/11.08.2005 față de sistemele de alimentare cu **apă potabilă**. Se vor avea în vedere zonele de protecție în regim sever:
  - stații de pompare: 10 m de la zidul exterior al clădirii;
  - rezervoare îngropate: 20 m de la zidul exterior;
  - aducțiuni: 10 m de la generatoarele exterioare;
  - rețele de distribuție: 3 m
  - foraje, izvoare de captare apă potabilă: rază de 10 m;
- (9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute în O. nr. 536/23.06.1997, privind aprobarea normelor de **igienă a populației**. În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate pentru o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare:
  - stații de epurare a apelor uzate orășenești: 300 m;
  - stații de epurare a apelor uzate industriale: 200 m;
  - autobazele serviciilor de salubritate: 200 m;
  - cimitire: 50 m
  - spitale veterinare: 30 metc.

## ARTICOLUL 24 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

## **ARTICOLUL 25 Amplasarea față de drumuri publice**

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
  - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
  - conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, definite conform legislației în vigoare, O.G. 43/1997.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.
- (5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- (6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice, conform Anexei nr. 6 la prezentul regulament .

## **ARTICOLUL 26 Amplasarea față de căi ferate**

- (1) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998. Zona de siguranță a căii ferate: 20 m de-o parte și de alta a căii ferate. Zona de protecție a infrastructurii feroviare: fâșia de teren cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de-o parte și de alta a căii ferate.
- (2) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului
- (3) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și a Locuinței:
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
  - construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
  - instalații fixe pentru tracțiune electrică;
  - instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (4) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- (5) Zona de protecție este marcată pe planșa Reglementări Urbanistice.
- (6) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, 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 și Infrastructurii, și anume:
- 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, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (7) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- 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 contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(8) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

(9) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

#### **ARTICOLUL 27           Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

### **Capitolul 4   Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii**

#### **ARTICOLUL 28           Intrarea în vigoare**

(1)       Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aducerea la cunoștință publică.

(2)       Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc 1999.

#### **ARTICOLUL 29           Reglementarea situațiilor tranzitorii**

(1)       Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ori Plan Urbanistic de Detaliu decât în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a planului Urbanistic General.

(2)       Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.

(3)       Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile contrare din Planurile urbanistice zonale, din regulamentele aferente lor și Planurile urbanistice de detaliu, își pierd aplicabilitatea. Prin excepție nu își pierd aplicabilitatea și se vor avea în vedere la eliberarea autorizațiilor acele planuri urbanistice și acele reglementări din aceste planuri, care deși contrare prezentului regulament au intrat în circuitul civil prin înregistrarea anterioară a cererii de eliberare a autorizației de construire.



## Partea III.

# ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

### **ARTICOLUL 30**      **Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR**

(1) Planul urbanistic general al municipiului Miercurea Ciuc stabilește următoarele zone și subzone funcționale, precum și unități teritoriale de referință:

#### **L      Locuire**

- L1u**      Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- L1r**      Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural
- L1i**      Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective
- Lv**      Case de vacanță
- L3**      Locuințe cu regim mediu de înălțime
- Lcd**      Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis
- Lci**      Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis
- Lcn**      Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990
- M**      Zonă mixtă

#### **Cc      Zonă centrală în exteriorul zonei construite protejate**

- Cc**      Centru de cartier

#### **Is      Zonă de instituții și servicii**

- Is**      Zonă de instituții și servicii
- IsP**      Zonă de instituții și servicii publice
- IsT**      Zonă de instituții și servicii turistice

#### **G      Zonă de gospodărire comunală**

- G**      Zonă de gospodărire comunală

#### **E      Zonă de activități economice**

- Et**      Zonă de activități economice cu caracter terțiar
- Ei**      Zonă de activități economice cu caracter industrial

#### **ED      Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare**

**ED** Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

**S Zonă cu destinație specială**

**S** Zonă cu destinație specială

**T Zonă de căi de comunicație**

**Tr** Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

**Tf** Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

**A Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan**

**Ag** Zonă de grădini cu destinație agricolă în intravilan

**At** Zonă de agroturism în intravilan

**V Zonă verde**

**Va** Zonă verde cu rol de agrement sau sport

**Vs** Zonă verde cu rol de complex sportiv

**Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

**P** Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră

**Ri Zonă de restructurare a suprafețelor industriale, feroviare sau de gospodărire comunală**

**RiM** Zonă mixtă- Restructurarea zonelor cu caracter industrial

**RiIs** Zonă de instituții servicii- Restructurarea zonelor cu caracter industrial

**RiL1** Zonă restructurată cu locuire- Locuințe cu regim de înălțime redus

**RP** Zonă restructurată- zonă verde cu rol de protecție

**Rr Zonă de restructurare a suprafețelor neindustriale, cu componentă rezidențială, aflate izolat insular în mijlocul zonelor cu caracter industrial**

**RrM** Zonă mixtă- Restructurare a suprafețelor neindustriale cu componentă rezidențială

**UL1** Locuințe cu regim redus de înălțime

**UL1r** Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

**UL3** Locuințe cu regim mediu de înălțime

**UM** Zonă mixtă

**UCc** Centru de cartier

- UIs** Zonă de instituții și servicii
- UIsP** Zonă de instituții și servicii publice
- UEt** Zonă de activități economice cu caracter comercial
- UEi** Zonă de activități economice cu caracter industrial
- UG** Zonă de gospodărire comunală
- UVa** Zonă verde cu rol de agrement sau sport
- UVe** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
- UPa** Păduri și împăduriri

## **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CU REGLEMENTĂRI SPECIFICE**

- UTR Lunca Mare**
- UTR Centru Est**
- UTR Parc și servicii- str. Inimii**
- UTR Șumuleu Sud- zona Barancs**

## **ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

- ZCP Cartierul funcționarilor**
- ZCP Centru**
- ZCP Cioboteni**
- ZCP Harghita Băi**
- ZCP Jigodin**
- ZCP Șumuleu**
- ZCP Toplița**





**Partea IV.**  
**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR  
FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN  
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC**

**ARTICOLUL 31           Reglementări pentru intravilanul municipiului Miercurea Ciuc**

(1) Planul urbanistic general al municipiului Miercurea Ciuc stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:



# **L1u** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

## **CADRUL LEGAL**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

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

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

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

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale).

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

1. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
2. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
3. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- 4. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- 5. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- 6. activitatea se va desfășura numai în interior.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

## 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE,

## FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile cuprinse în Art. 9, Parcelarea.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

#### **Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute)**

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea

amplasării clădirii.

### **Pentru toate situațiile**

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă.

Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

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

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

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC). Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

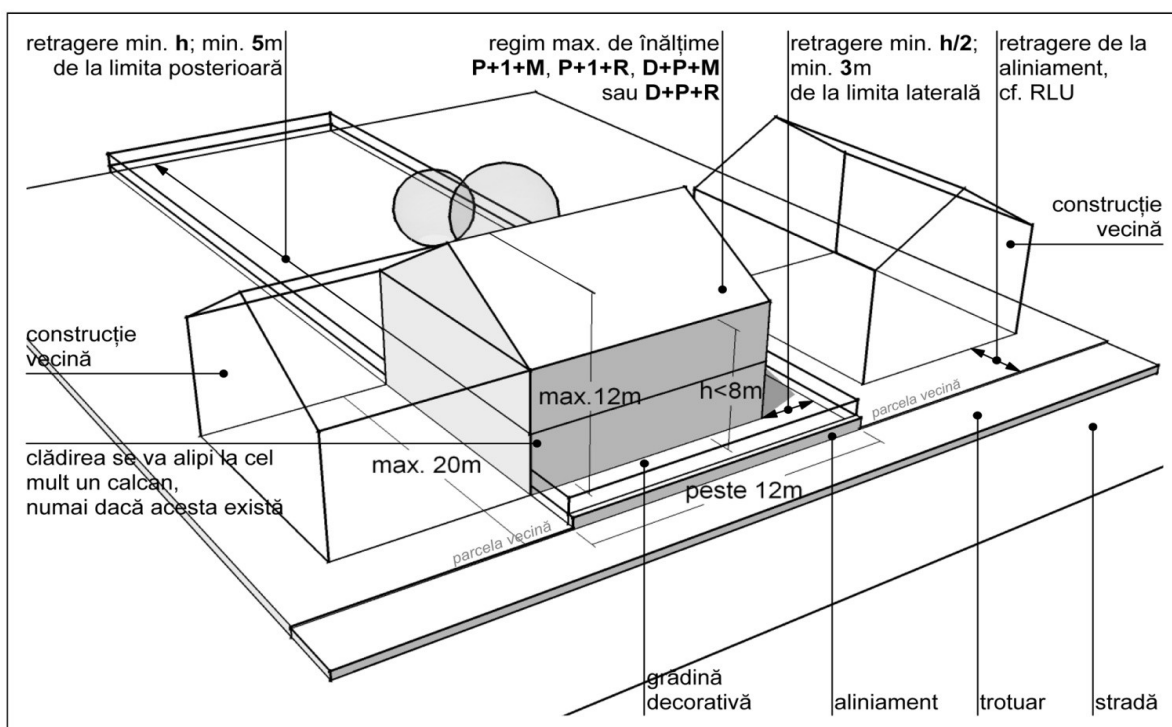
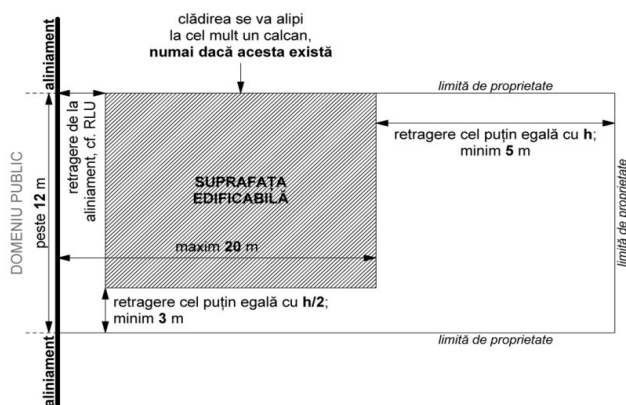
Se admite un POT maxim de 30%.



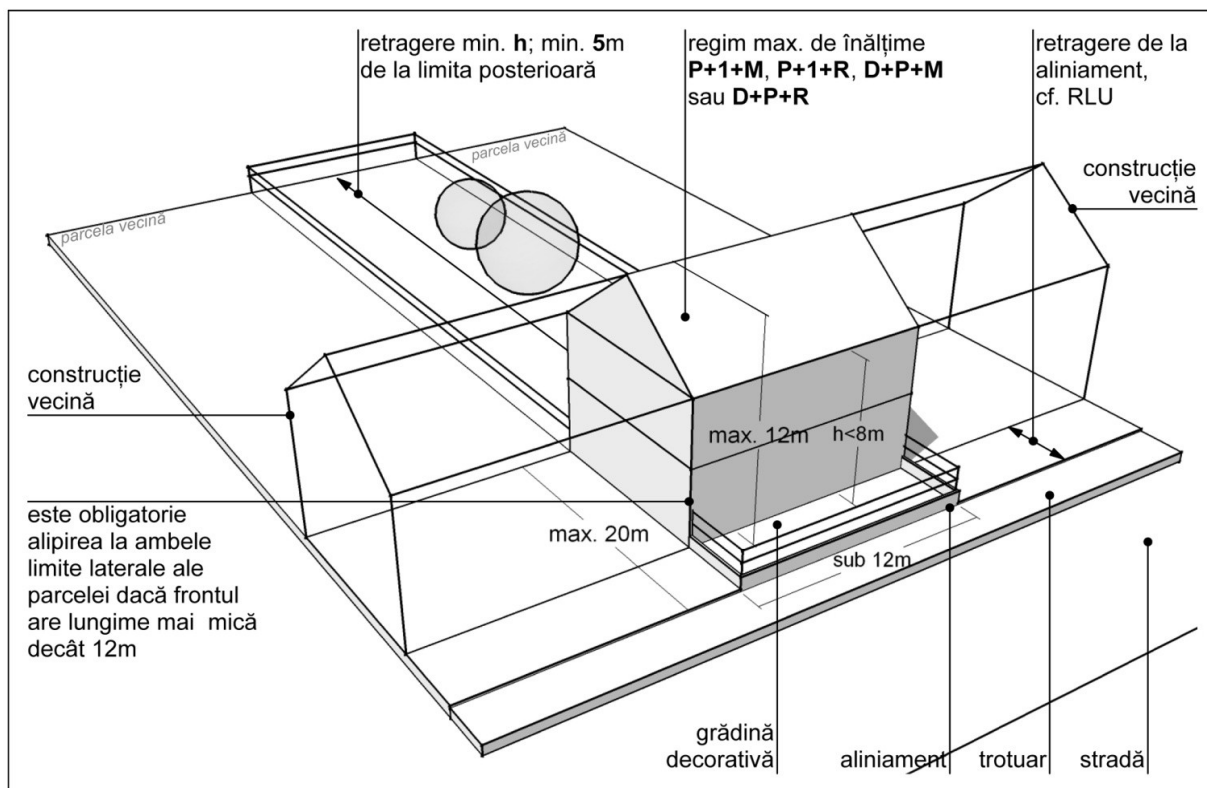
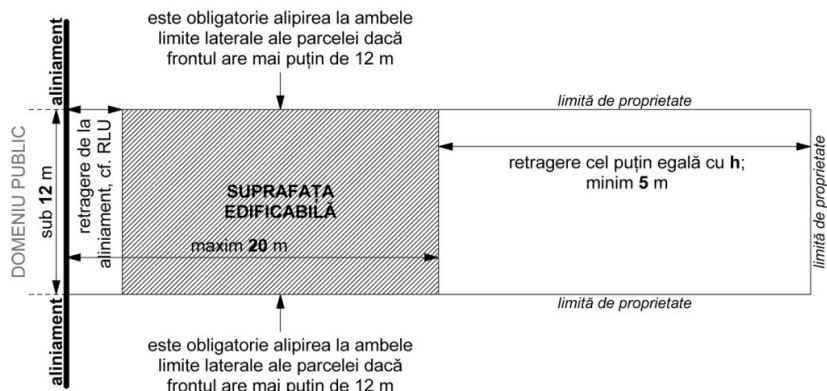
## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,6.

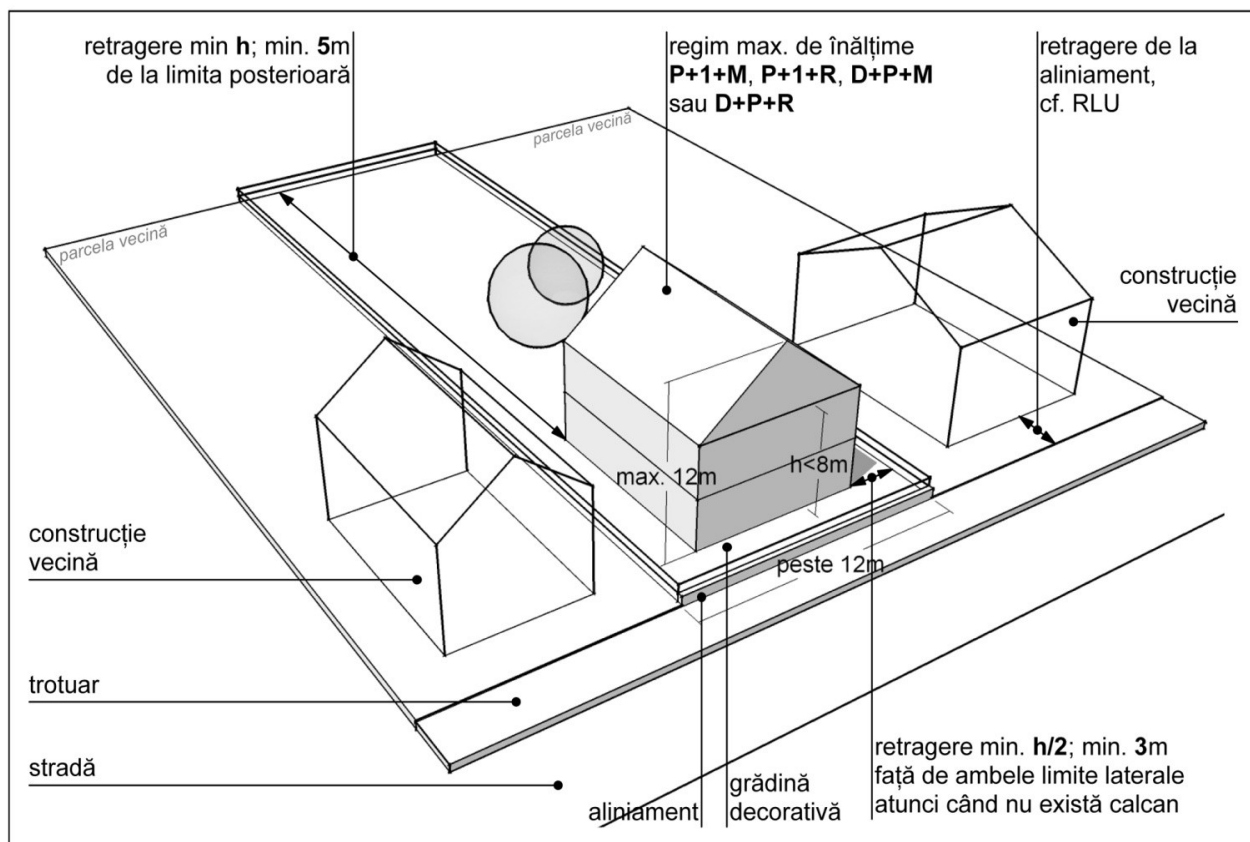
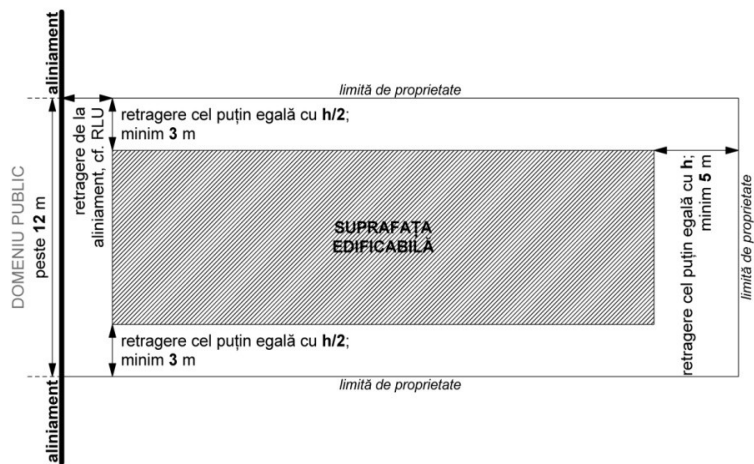
Ilustrare a reglementărilor pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare sau egală cu 12 m, , atunci când există calcan vecin:



Ilustrare a reglementărilor pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică decât 12 m, atunci când există calcan vecin:



Ilustrare a reglementărilor pentru parcele cu front la stradă de lungime mai mare decât 12 m, atunci când nu există calcan vecin:



**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole, de parcelarul omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Pentru situațiile în care se creează un nou aliniament, prin accesarea limitei posterioare a parcelei, cu sau fără divizarea parcelei, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția realizării și aprobării unui PUZ, cu respectarea condițiilor de mai sus.

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

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

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

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

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

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 31<sup>1</sup>

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

Locuințe individuale (unifamiliale).

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc.): 30 m.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții, a servituților stabilite prin PUG și a legislației în vigoare.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.

Față de aliniamentele create prin accesarea limitei posterioare a parcelei, amplasarea se va face conform PUZ.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurată de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa

superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

#### **Pentru toate situațiile:**

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

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

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

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



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

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

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

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

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

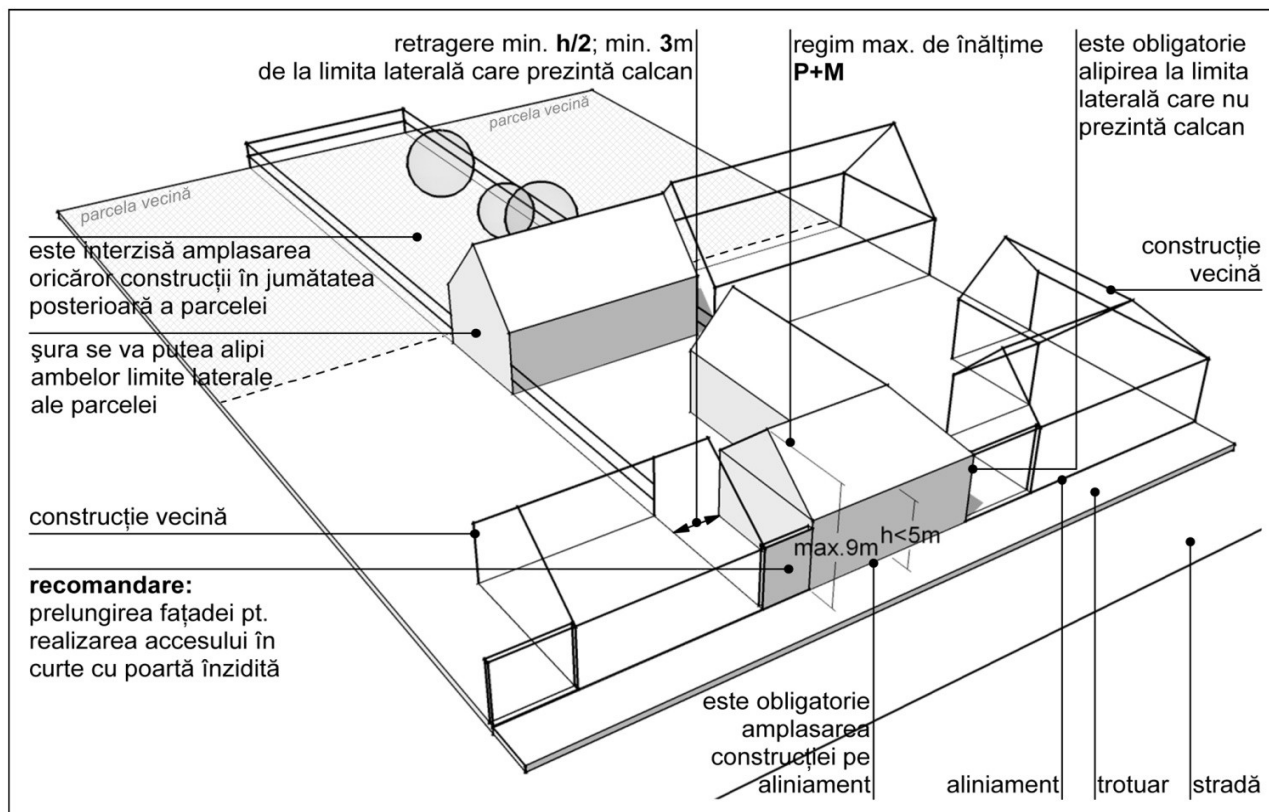
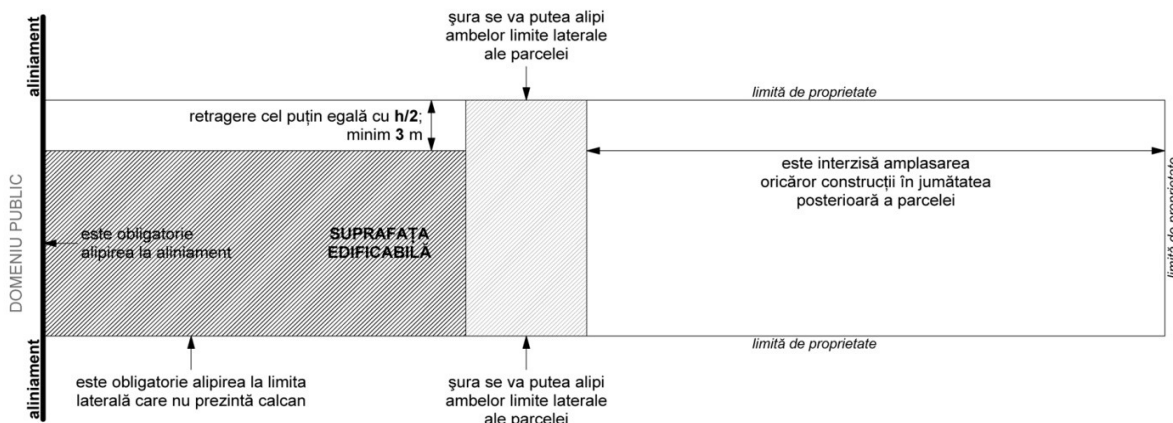
#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 25%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,5.

Recomandare de amplasare, orientare și configurare a clădirilor pe parcelă:



# L1i Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe parcele izolate în interiorul ansamblurilor de locuințe colective

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică aflată izolat, insular într-o zonă mai mare cu densitate mare (predominant locuințe colective), funcțiunea rezidențială fiind însoțită de anexe și suprafețe agricole, de parcelarul omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va cuprinde o suprafață din zona locuințelor colective, semnificativă pentru organizarea relațiilor de vecinătate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

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

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

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

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

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

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

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

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

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu 3 m față de aliniament.

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

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

Conform PUZ sau PUD.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ sau PUD.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții

generale privitoare la construcții.

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

Reglementările privind înălțimea maximă a construcțiilor sunt definitive și nu pot fi modificate prin PUZ.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

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

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

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor

specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC). Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 30%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,6.





### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii. Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Legea 114/1996,  
Art. 2

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ. În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de infrastructură sau păduri.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUG și a normativelor în vigoare.

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

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Casa de vacanță.

Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 20 m.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita

posteroară a parcelei cu o distanță minimă de 10 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă.

Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4 m.

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

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, colectoare de energie geotermică etc.).

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

Se vor păstra în cât mai mare măsură plantațiile de pomi fructiferi existente.

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000 mp,  
POT maxim admis este 10%.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 1000 mp,  
POT maxim admis este 5%.

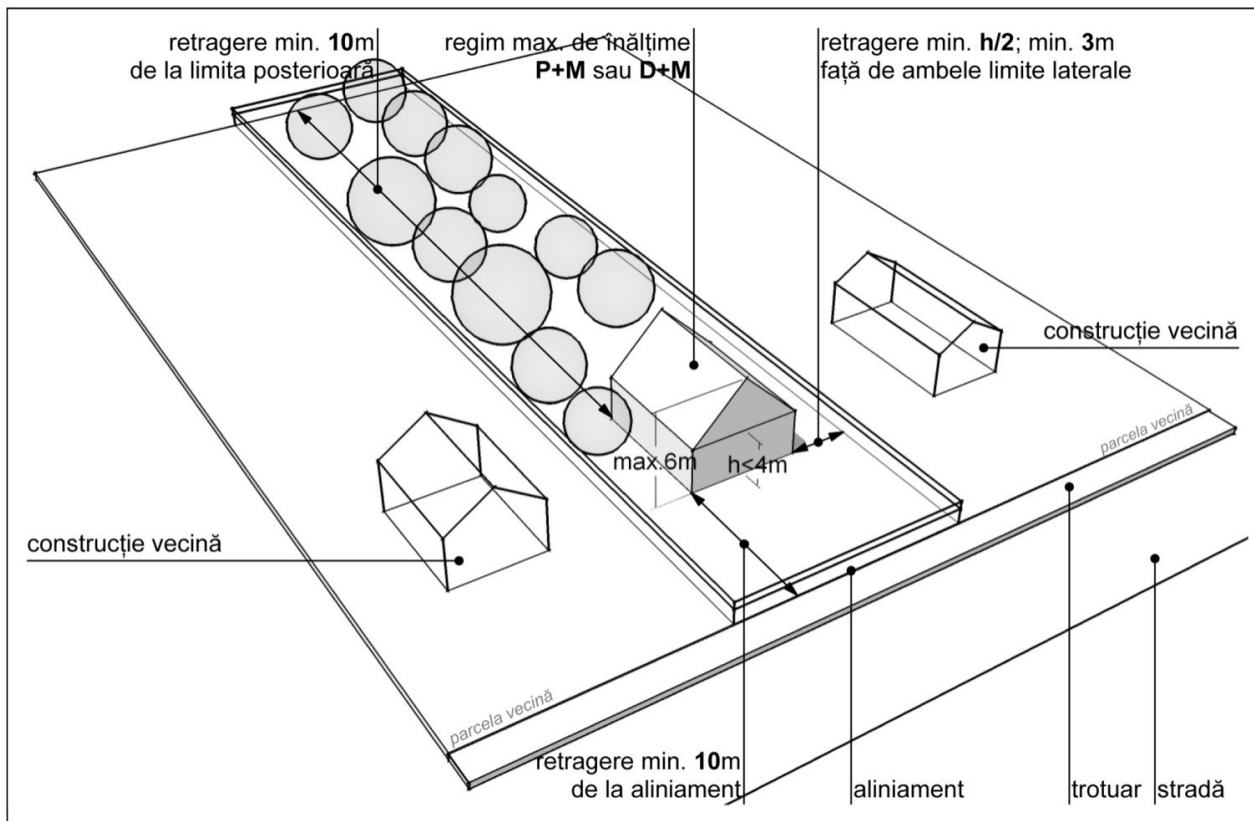
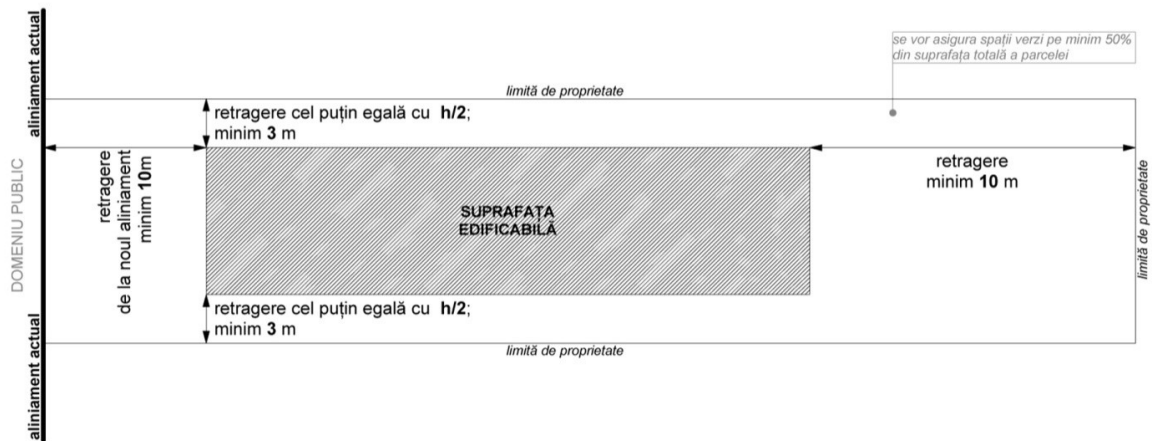
#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000 mp,  
CUT maxim admis este 0,2.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 1000 mp,  
CUT maxim admis este 0,1.

Indiferent de dimensiunea parcelei, aria desfășurată  
construită nu va depăși 150 mp.

Ilustrare a reglementărilor:



# L3 Locuințe cu regim mediu de înălțime

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

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

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

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

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice,

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe colective (multifamiliale).

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

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

Pentru locuințe colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interior;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;

În toate cazurile:

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile,



desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;

- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în

punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Pentru locuințe colective, este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în

punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

Se vor asigura spații libere de folosință comună (locuri de joacă, spații verzi plantate și amenajate de folosință generală, alei pietonale) în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Proprietarii/asociația de proprietari au obligația de a

planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren aferent construcției, construcțiilor.

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

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

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 35%.

Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 25%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,9.

# Lcd Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis

CADRUL LEGAL

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară.

Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier. Protejarea spațiilor verzi și a grădinilor de folosință privată existente în spațiile de retragere a clădirilor față de căile de comunicație impune restricționarea practicării de accese suplimentare în clădirile de locuințe.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de subdiviziunea cartierului cuprinsă pe toate laturile de străzi principale sau de limite de UTR și care include amplasamentul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.
- reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Autorizarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu, aprobate conform legii. Se recomandă ca suprafața minimă ce va fi tratată prin PUZ sau PUD să coincidă cu aria de deservire a celor două tipuri de obiective.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări ale spațiului public, locuri de joacă etc se vor face pe bază de Planuri urbanistice zonale la nivel de cartier sau Planuri urbanistice de detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Conform PUG.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale.

Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.

Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

În cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.  
Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.  
Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță. Este interzisă practicarea de accese suplimentare în clădirile de locuințe existente.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă construirea de locuințe noi. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor

publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

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

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu  $\frac{2}{3}$  din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcuri la nivel de UTR și cartier.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcuri la nivel de UTR și cartier. Se recomandă realizarea de parcaje colective cu maxim două niveluri supraterrane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.

Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterrane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar, este



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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.

În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau parcaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol.


## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.



# Lci Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis

CADRUL LEGAL

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară.

Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

Caracterul diferit al celor două fațade lungi ale blocurilor (cea orientată spre spațiul public al străzii și cea orientată spre spațiul cu caracter semipublic al curților), precum și relația directă a clădirii cu strada justifică conversia apartamentelor de la parter și practicarea de accese suplimentare pe fațada orientată spre stradă.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de subdiviziunea cartierului cuprinsă pe toate laturile de străzi principale sau de limite de UTR și care include amplasamentul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.
- reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Autorizarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu, aprobate conform legii. Se recomandă ca suprafața minimă ce va fi tratată prin PUZ sau PUD să coincidă cu aria de deservire a celor două tipuri de obiective.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări ale spațiului public, locuri de joacă etc se vor face pe bază de Planuri urbanistice zonale la nivel de cartier sau Planuri urbanistice de detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Conform PUG.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale. Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale. Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

În cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.  
Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.  
Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor

existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
- accesul va fi separat de cel al locatarilor;
- accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.
- activitatea nu va perturba locuințele;

Prin excepție, se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă construirea de locuințe noi. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico –

edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

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

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcare la nivel de UTR și cartier.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcare la nivel de UTR și cartier. Se recomandă realizarea de parcaje colective cu maxim două niveluri supraterrane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.

Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterrane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar, este

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.

În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau parcaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.

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

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.



### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile de locuințe colective realizate după 1990 concentrează un număr semnificativ de locuitori ai municipiului, în condiții marcate de densități mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte prin lipsa dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor după 1990 sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare eterogen, necontrolat.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de subdiviziunea cartierului cuprinsă pe toate laturile de străzi principale sau de limite de UTR și care include amplasamentul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.
- reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Autorizarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu, aprobate conform legii. Se recomandă ca suprafața minimă ce va fi tratată prin PUZ sau PUD să coincidă cu aria de deservire a celor două tipuri de obiective.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări ale spațiului public, locuri de joacă etc se vor face pe bază de Planuri urbanistice zonale la nivel de cartier sau Planuri urbanistice de detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Conform PUG.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale. Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective.

Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale. Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

În cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.  
Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.  
Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin

schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
- accesul va fi separat de cel al locatarilor;
- accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.
- activitatea nu va perturba locuințele;

Prin excepție, se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă construirea de locuințe noi. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

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

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcări la nivel de UTR și cartier.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcări la nivel de UTR și cartier. Se recomandă realizarea de parcaje colective cu maxim două niveluri supraterane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.

Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+5+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.

În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Proprietarii/asociația de proprietari au obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren aferent construcției, construcțiilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau parcaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.

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

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

---

# M Zona mixtă

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

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

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

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

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice,

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

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

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**



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

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

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

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar

nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

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

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

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

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

Parcajele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 60%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 1,6.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări pentru PUZ aria de deservire a centrului de cartier.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

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

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

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

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

Reabilitarea spațiilor publice și verzi existente.

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se va acorda o atenție specială reabilitării și amenajării spațiilor libere publice pietonale, spațiilor verzi publice.

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

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării sau funcționării zonei, se recomandă organizarea de concursuri de soluții, ca punct de plecare pentru elaborarea PUZ.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, piețe agro-alimentare.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu sunt.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta retragerile existente.

În cazul intervențiilor cu efecte importante asupra organizării sau funcționării zonei amplasarea se va face conform PUZ. Se recomandă retrageri generoase față de aliniamentul străzilor principale și în zonele de acces a publicului.

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

În cazul intervențiilor cu efecte importante asupra organizării sau funcționării zonei amplasarea se va face conform PUZ.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Staționarea vehiculelor de aprovizionare și transport se va face în afara domeniului public. Se vor asigura spații rezervate acestui scop.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații publice pietonale, amenajate, mobilate și plantate, în zona acceselor publice și a retragerilor de aliniament în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Aceste spații publice nu pot include parcajele la sol, suprafețele pietelor agroalimentare, trotuarele aferente străzilor de acces, curțile și nișele de acces ale magazinelor, curțile interioare ale clădirilor sau terasele de alimentație publică incluse în construcție sau acoperite. Spațiile publice pietonale vor fi incluse în domeniul public.

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 80%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 2.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

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

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

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

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16



Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții

generale privitoare la construcții.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.

Conform PUZ sau PUD.

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

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexă sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau

un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei**

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**
- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**
- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

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

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

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

#### 14. ÎMPREJMUIRI

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

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 80%.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

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

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

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

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

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

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative aparținătoare instituțiilor publice centrale sau locale, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE**

## **ALINIAMENT**

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.

Conform PUZ sau PUD.

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

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament – **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei**

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**



- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

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

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

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

#### 14. ÎMPREJMUIRI

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

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 80%.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

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

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

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

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

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

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice,

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

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

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni de loisir public.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE**

## **ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+R, P+2+M, D+P+1+R, D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament – **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei**

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 50%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 1,8.



# G Gospodărire comunală

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
  - se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
  - se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

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

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de gospodărire comunală.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

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

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași



parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

Se vor realiza plantații în lungul aleilor din cimitirele municipiului.

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

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

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

### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 2.

# Et Activități economice cu caracter terțiar

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementare să fie teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
  - se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
  - se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

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

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

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

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE**

## **ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii. Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

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

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 70%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 2,4.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementare să fie teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
  - se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
  - se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

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

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

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

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

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

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

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Conform PUG.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni industriale.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .  
Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

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

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași



parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

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

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

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

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

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

### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 70%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 2,4.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementare să fie teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
  - se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
  - se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

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

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

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

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

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

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

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

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

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

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Conform PUG.

Pentru unitățile învecinate cu cartiere de locuințe colective, se recomandă, în funcție de posibilități și pe

baza unor studii de specialitate și documentații de tip PUZ-PUD, eficientizarea utilizării suprafețelor sau relocarea activităților în vederea creării de rezerve de teren pentru echipamente publice și spații verzi.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea

înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

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

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

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

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

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

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform cerințelor tehnice.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 2.

# S Destinație specială

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru schimbarea utilizării funcționale a parcelei, se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. La elaborarea PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal. Se va delimita un teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Nu sunt.

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Pentru situațiile în care se intenționează conversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât Destinație specială, se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Unități cu destinație specială.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.

3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821  
din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a  
construcțiilor cu caracter militar.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției,  
SRI, SIE, STS, SPP nr.

3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821  
din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a  
construcțiilor cu caracter militar.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției,  
SRI, SIE, STS, SPP nr.

3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821  
din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a  
construcțiilor cu caracter militar.

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

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției,  
SRI, SIE, STS, SPP nr.

3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821  
din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a  
construcțiilor cu caracter militar.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției,  
SRI, SIE, STS, SPP nr.

3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821  
din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a  
construcțiilor cu caracter militar.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției,  
SRI, SIE, STS, SPP nr.

3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821  
din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a  
construcțiilor cu caracter militar.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției,  
SRI, SIE, STS, SPP nr.

3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821  
din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a  
construcțiilor cu caracter militar.



#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la terenul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță a infrastructurii aeriene se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier.

Terminale de persoane sau bunuri, depozite.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul

regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentînd 60% din SN a nivelului curent.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

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

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

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

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterrane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

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

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

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

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

# Tf Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la terenul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță a infrastructurii feroviare se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

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

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Pasaje carosabile și pietonale de traversare a căii ferate, conform PUG.

Conform PATJ Harghita se propun următoarele măsuri:

- (1) amenajarea pentru viteză sporită a traseului Brașov-Deda;
- (2) dublarea traseelor: Beclean – Toplița – Gheorgheni – Miercurea Ciuc - Brașov și Miercurea Ciuc – Onești;

PATJ Harghita

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

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG:

Se recomandă realizarea unor studii de specialitate pentru identificarea suprafețelor feroviare neutilizate sau subutilizate care pot face obiectul unor operațiuni de conversie funcțională și restructurare urbanistică.

Se recomandă amplasarea de panouri de protecție fonică și perdele vegetale pe segmentele de învecinare imediată a infrastructurii feroviare active cu zone de locuințe, luând în considerare concluziile și măsurile rezultate din elaborarea hărții de zgomot a municipiului, cf. HG 321/2005, modificată.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instalații și amenajări feroviare, unități de întreținere și depozitare aferente infrastructurii feroviare.  
Terminale, depozite, centre de transfer (intermodal) de mărfuri, construcții și instalații destinate transportului combinat.  
Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

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

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție instalațiile tehnice specifice funcțiunii.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**



#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

---

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Protejarea terenurilor agricole aflate în apropierea orașului este un obiectiv prioritar al strategiei de dezvoltare. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Harghita enumeră printre cele mai importante principii ale unei dezvoltări economice și sociale durabile „*protejarea terenurilor agricole cu valoare economică ridicată, prin promovarea unor măsuri restrictive în procesul de scoatere a acestora din circuitul agricol în favoarea zonelor construite ale localităților*”.

Criterii economice și ecologice impun, de asemenea păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție agricolă în proximitatea orașului sau cele existente în intravilan cu rol ecologic-peisager, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. La fel de importantă este, pe termen mediu și lung, asigurarea unor rezerve de teren pentru extinderi ale orașului și obiective strategice de perspectivă a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, acesta va prelua și detalia condițiile prevăzute de PUG și de prezentul regulament pentru zonele de urbanizare. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Suprafața minimă a teritoriului PUZ va fi 2 ha.
- categoriile funcționale vor fi cele specificate de PUG pentru zonele de urbanizare.

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni agricole, cu excepția unităților zootehnice.  
Împăduriri.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu respectarea zonelor de protecție sanitară instituită prin aceste studii de impact.

Se admit case de cosit, cu respectarea următoarelor condiții:

- clădirile nu vor fi utilizate drept locuințe sau pentru alte activități cu caracter permanent;
- clădirile vor fi realizate din lemn, fără fundații din beton, nu vor avea ferestre și nu vor avea coș de fum;
- clădirile vor avea un singur nivel și nu vor depăși suprafața construită desfășurată de 10m<sup>2</sup>.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

Este interzisă desființarea suprafețelor viticole și pomicole.

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

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

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE**

## **ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții și cerințele tehnice specifice funcțiunii.

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile nu vor depăși înălțimea de 16 m, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele, și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

arborele tăiat.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.  
Împrejmuirile vor fi realizate din țăruși din lemn. Porțiunile cuprinse între țăruși nu vor fi opace. Pentru aceste porțiuni se interzice utilizarea betonului și a tablei.  
Înălțimea maximă admisă a împrejmuirilor este de 2m.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 10%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,2.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

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

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

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

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

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

Legea 350/2001 actualizată, Art.31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni de loisir public.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

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

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru



imaginea urbană a spațiilor publice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):  
- Funcțiuni de turism: **25% din suprafața parcelei**

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,8.

# Va Zonă verde cu rol de agrement

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>; Legea 24/2007, Art. 12

Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Legea 24/2007, Art. 9,12

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

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

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

Legea 24/2007, Art. 9

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

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.

Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 5%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ sau PUD.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ sau PUD.

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

Conform PUZ sau PUD.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ sau PUD.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR(cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite POT maxim de 5%, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.


### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de

modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.



# Vs Zonă verde cu rol de complex sportiv

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea Zonă verde cu rol de bază sportivă este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>; Legea 24/2007, Art. 12

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Legea 24/2007, Art. 9,12

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

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

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

Legea 24/2007, Art. 9

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

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Spații verzi și plantate de folosință generală.  
Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.  
Funcțiuni sportive.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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



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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ sau PUD.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ sau PUD.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

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

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși 16 m, cu excepția stadiodelor.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform PUZ sau PUD.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform PUZ sau PUD.

# Ve Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza **Legii 107/1996** (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor.

Planul Urbanistic General delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adăugarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

PUG propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș.

Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezervate pietonilor și bicicliștilor. Acestea dezvoltă legături alternative, cu caracter natural, între principalele cartiere de locuințe, sau între cartiere și zona centrală. Nu în ultimul rând, protejarea, conservarea și extinderea vegetației malurilor suplinește lipsa spațiilor verzi în multe dintre cartierele existente.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

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

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Legea 107/1996

Legea 24/2007, Art. 9,12

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

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

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

Legea 24/2007, Art. 9

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

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Păstrarea, respectiv includerea coridoarelor ecologice în domeniul public.

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

Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUG.

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

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

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

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

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

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

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

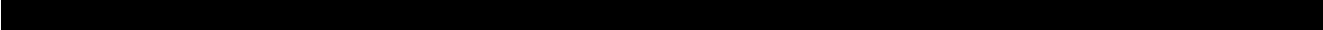
#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a

lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

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



# **P** Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră

## CADRUL LEGAL

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.

Pentru drumuri aflate în intravilan zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona drumului (exclusiv ampriza), cf. Ordonanței 43/1997, republicată.

Pentru Căi ferate aflate în intravilan, zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona de siguranță, cf. OUG 12/1998, republicată.

În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi (nu pot fi considerate spații verzi).

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul Zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

O 43/1997, Art.46  
HG 525/1996, Art. 20

Zonele verzi de protecție față de infrastructura de transport, desemnate prin PUG și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice vor fi incluse în Sistemul național al perdelelor forestiere de protecție, conform legii.

Legea 46/2008 - Codul Silvic, Art. 90

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Extinderea, modernizarea, întreținerea infrastructurii sunt obiective de utilitate publică.

HG 525/1996, Art. 16

Realizarea Sistemului național al perdelelor forestiere de protecție constituie obiectiv de utilitate publică.

Legea 46/2008 - Codul Silvic, Art. 90

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de



infrastructură.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului de resort:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, 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 Dezvoltării Regionale și Locuinței, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Plantații cu rol de perdea verde de protecție, cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform cerințelor tehnice.

În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform cerințelor tehnice specifice.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform cerințelor tehnice specifice.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform cerințelor tehnice specifice.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

# RiM Zonă mixtă- Restructurarea zonelor cu carater industrial

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gopsopdărire comunală cu activități cu caracter mixt - locuire, instituții și servicii. Componenta rezidențială este obligatorie, în vederea păstrării echilibrului funcțional la nivelul zonei. Schimbarea destinației și reorganizarea urbanistică a zonei se va face pe bază de PUZ, aprobat conform legii.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

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

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

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32, 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

HG 1408/2007, Art. 6

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

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

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul

coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.

Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor colective.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.  
Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice

realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**



**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 70%.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 1,6.



# Rils

## Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Instituții și servicii

### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărire comunală cu instituții și servicii.

Schimbarea destinației și reorganizarea urbanistică a zonei se va face pe bază de PUZ, aprobat conform legii.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțurile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

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

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

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

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui

Legea 350/2001  
actualizată,  
Art. 31<sup>3</sup>, 32, 47

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

HG 1408/2007, Art. 6

studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

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

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

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

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG. Conform PUZ sau PUD.

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

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de șapte niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+6+R, D+P+5+R, P+6+M, D+P+5+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 29 m.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații verzi și plantate, în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații,

organizații neguvernamentale, asociații agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei**

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

- Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10-15 mp/copil**

- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

-Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

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

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

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

#### 14. ÎMPREJMUIRI

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

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 80%.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.

# RiL1 Zonă de restructurare- Locuințe cu regim redus de înălțime

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărire comunală cu locuințe. Schimbarea destinației și reorganizarea urbanistică a zonei se va face pe bază de PUZ, aprobat conform legii.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

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

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

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

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32, 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 1408/2007, Art. 6

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. HG 525/1996, actualizată, Art. 16

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe. Se va asigura, la nivelul subzonei, un mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe unifamiliale, locuințe semicolective și locuințe colective. Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilită prin PUZ. Se recomandă, de asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate, cuplate, înșiruite sau formule combinate.

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

Pentru locuințe individuale se admit servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament, prestate de proprietari, cu următoarele condiții:

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

În toate cazurile:

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:



- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

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

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

Garajele și accesele la parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale

parcelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor colective.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

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

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

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față

se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

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

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

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol

iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 40%.  
Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 35%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0,5.  
Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0,7.

# **RP**      **Zonă de restructurare-** **Zonă verde cu rol de protecție**

## **CADRUL LEGAL**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.

Pentru drumuri aflate în intravilan zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona drumului (exclusiv ampriza), cf. Ordonanței 43/1997, republicată.

Pentru Căi ferate aflate în intravilan, zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona de siguranță, cf. OUG 12/1998, republicată.

În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi (nu pot fi considerate spații verzi).

Pentru protecția zonelor rezidențiale aflate în vecinătatea unor zone industriale. Aceste zone vor contribui la suprafața totală a spațiilor verzi.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul Zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Zonele verzi de protecție față de infrastructura de transport, desemnate prin PUG și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice vor fi incluse în Sistemul național al perdelelor forestiere de protecție, conform legii.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 31<sup>1</sup>  
Art. 20

Legea 46/2008 –  
Codul Silvic, Art. 90

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Extinderea, modernizarea, întreținerea infrastructurii sunt obiective de utilitate publică.

Realizarea Sistemului național al perdelelor forestiere de protecție constituie obiectiv de utilitate publică.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

Legea 46/2008 –  
Codul Silvic, Art. 90

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului, sau între zone rezidențiale și cele cu caracter industrial.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului de resort:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, 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 Dezvoltării Regionale și Locuinței, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Plantații cu rol de perdea verde de protecție, cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform cerințelor tehnice.

În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform cerințelor tehnice specifice.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform cerințelor tehnice specifice.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu vegetație de talie înaltă și medie (copac,/pom/arbor /arbuști), în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform cerințelor tehnice specifice.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.



# **RrM** Zonă de restructurare a suprafețelor neindustriale cu componentă rezidențială- Zonă mixtă

CADRUL LEGAL

## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Măsura de restructurare vizează eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor din zone rezidențiale insulare în cadrul zonelor cu caracter industrial ce urmează să-și păstreze acest caracter, în vederea dezvoltării unor zone funcționale coerente. Un alt scop este optimizarea capacității de trafic auto, pietonal și ciclistic al arterelor.

Regulamentul permite ocuparea și utilizarea mai intensă a terenului și completarea funcțiunii predominante actuale - locuire - cu alte activități, inclusiv cu activități de interes general. Pentru asigurarea unui mixaj funcțional echilibrat, componenta rezidențială va fi în continuare reprezentată la nivel de parcelă.

Operațiunea obligatorie de realiniere, prevăzută de regulament, vizează lărgirea amprizei stradale. Trecerea în domeniul public al fâșiei rezultate din realiniere este compensată economic prin intensificarea ocupării și utilizării terenului.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări pentru PUZ suprafața care include întregul UTR (toate parcelele riverane, pe ambele laturi ale bulevardului sau străzii, care fac obiectul aceleiași reglementări) și parcelele rezidențiale cu care se învecinează acestea pe limitele posterioare.
- se vor include serviciile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete ale întregului teritoriu PUZ.

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

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

Realinierea se consideră obiective de utilitate publică. Realinierea prevăzută în PUG și marcate pe planșa de reglementări sunt reglementări cu caracter definitiv, neputând fi modificate prin PUZ.

O.MLPAT nr. 21/N/2000

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Parterul clădirilor, în zona de contact cu strada, va fi ocupat în mod obligatoriu de utilizări diferite de cea de locuire.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu sunt.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Realinierea parcelelor este obligatorie. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale.

Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realiniierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realiniierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică gratuită sau în caz contrar vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

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

Se admit operațiuni de divizare, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- (5) indicii urbanistici POT și CUT se vor afla sub valorile maxime admise;
- (6) parcela va avea front la stradă;
- (7) reglementările privind dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se recomandă comasarea parcelelor alăturate.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor amplasa pe aliniament. Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realiniierii.

Pentru parcelele de colț, soluționarea retragerii față de aliniamentul străzii secundare va fi precizată prin PUZ sau PUD.

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

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament.

După depășirea adâncimii de 15 m, măsurată de la aliniament, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin

PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

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

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de construcții noi amplasate pe aliniament este P+2.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

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

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

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

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

Parcajele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

## 14. ÎMPREJMUIRI

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

La calculul indicilor urbanistici se consideră parcela construibilă rezultată în urma realizării operațiunii de realiniere.

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un POT maxim de 70%.

Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un POT maxim de 40%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un CUT maxim de 2,5.

Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un CUT maxim de 1,6.

# UL1 Zonă de urbanizare

## Locuințe cu regim redus de înălțime

### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Pentru zonele marcate ca plan director pe planșa de reglementări urbanistice, se instituie obligativitatea întocmirii de PUZ, cu preluarea exactă a prevederilor din PUG pentru acea zonă.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

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

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu doar prin PUZ aprobat conform legii.

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

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

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

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

O. MLPAT nr.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

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

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.  
Locuințe.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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



interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
  - elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
8. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor* și a Capitolului 7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ de reparcelare, dar clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre

limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ de reparcelare.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Articolului 20 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de senzori unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

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

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

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Nu se admit soluții de echipare individuală privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentarea cu apă.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată locuințe) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).

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

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

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim

50% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 25%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,6.

# **UL1r Zonă de urbanizare**

## **Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural**

### **CADRUL LEGAL**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Pentru zonele marcate ca plan director pe planșa de reglementări urbanistice, se instituie obligativitatea întocmirii de PUZ, cu preluarea exactă a prevederilor din PUG pentru acea zonă.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

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

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu doar prin PUZ aprobat conform legii.

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

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

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

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 16

pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.  
Locuințe.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
  - elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
9. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor* și a Capitolului 7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ de reparcelare, dar clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa

superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ de reparcelare.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Articolului 20 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a profilelor stradale* stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

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

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor



istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Nu se admit soluții de echipare individuală privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentarea cu apă.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată locuințe) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).

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

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

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu

excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 25%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,6.

# UL3 Zonă de urbanizare

## Locuințe cu regim mediu de înălțime

### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

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

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

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

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de prioritate.

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

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea,

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art.16

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art.16

alinieră și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 30% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe individuale, locuințe semicolective și locuințe colective. Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilită prin PUZ. Se recomandă, de asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate, cuplate, înșiruite sau formule combinate.

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

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Pentru locuințe colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interior;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor* și a Capitolului 7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite

laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Articolul 20 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Pentru locuințe colective, este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

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

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

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC). Proprietarii/asociația de proprietari au obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren aferent construcției, construcțiilor.

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

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare, pe lângă cele enumerate mai sus.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

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

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 35%.


Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 25%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0,7.



Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0,9.



# ULv

## Zonă de urbanizare

### Zonă case de vacanță

#### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

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

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

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

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

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

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ. În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

infrastructură sau păduri.

- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG, și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 30% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Deasemenea se consideră obiective de utilitate publică modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz.

Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. și a normativelor în vigoare.

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

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către

administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.  
Case de vacanță.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, *Condiții generale privitoare la construcții*. Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 25 m.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul

public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, cf. glosarului anexat.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții . Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4 m.

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire temporară ). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună

calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale etc.).

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.  
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC). Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Se vor păstra în cât mai mare măsură plantațiile de pomi fructiferi existente.

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

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

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

## **14. ÎMPREJMUIRI**

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

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000 mp, POT maxim admis este 10%.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 1000 mp, POT maxim admis este 5%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000 mp, CUT maxim admis este 0,2.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 1000 mp, CUT maxim admis este 0,1.

Indiferent de dimensiunea parcelei, aria desfășurată construită nu va depăși 250 mp.

# UM

## Zonă de urbanizare

### Zonă mixtă

#### CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

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

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

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

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46



## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

HG 525/1996, actualizată, Art.16

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art.16

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe individuale, locuințe semicolective și locuințe colective. Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilită prin PUZ. Se recomandă, de

asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate, cuplate, înșiruite sau formule combinate.

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

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

Pentru locuințe colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interior;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor* și a Capitolului 7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcarii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Articolul 20 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Pentru locuințe colective, este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

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

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

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

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

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

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

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

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC). Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

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

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 80%.

## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2.

# UCc Zonă de urbanizare Centru de cartier

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban. Centrele de cartier au rolul asigurării echipamentelor publice și a serviciilor pentru zonele de locuințe propuse.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

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

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

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

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

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

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

oportunitate.

O. MLPAT nr.  
21/N/2000, Art.16

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 35% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD..

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

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

Pentru organizarea și mobilarea urbanistică a zonei, se recomandă organizarea de concursuri de soluții, ca punct de plecare pentru elaborarea PUZ.

Se va acorda o atenție deosebită asigurării de spații publice de calitate, în primul rând pietonale: piețe, scuaruri, alei, pasaje, spații verzi etc.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Rețele de echipare edilitară.

Căi de acces carosabile și pietonale.

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate).

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu sunt.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ.

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

Conform PUZ.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții și rețeaua stradală propusă prin PUG.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Staționarea vehiculelor de aprovizionare și transport se va face în afara domeniului public. Se vor asigura spații rezervate acestui scop.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă, conform definiției din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, D+P+R, P+1+M, D+P+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).



Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10):

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 80%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 2.

# Uls

## Zonă de urbanizare Instituții și servicii

### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 16

râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 35% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor și a Capitolului 7 din prezentul regulament, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.
- clădirile orientate spre spațiul public vor avea la

parter funcțiuni cu acces public nelimitat, pe întreaga lungime a fațadei.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.
- clădirile orientate spre spațiul public vor avea la

parter funcțiuni cu acces public nelimitat, pe întreaga lungime a fațadei.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Față de clădirile de locuințe, existente sau propuse, se va păstra o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Articolul 20 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru liniile electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriul PUZ. Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10):

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 80%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 2,4.



### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze,

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 16

termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 35% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Funcțiuni administrative aparținătoare instituțiilor publice centrale sau locale, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de

cazare în sistem internat.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor și a Capitolului 7 din prezentul regulament, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.
- clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni cu acces public nelimitat, pe întreaga lungime a fațadei.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.
- clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni cu acces public nelimitat, pe întreaga lungime a fațadei.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Față de clădirile de locuințe, existente sau propuse, se va păstra o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii

mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a profilelor stradale* stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10):

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 80%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 2,4.



# UEt Zonă de urbanizare

## Activități economice cu caracter terțiar

### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

În urma aprobării PUZ, se poate solicita elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu, în vederea precizării condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului sau se poate întocmi documentația tehnică, pe baza PUZ, în vederea obținerii autorizației de construire.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Rețele de echipare edilitară.

Căi de acces carosabile și pietonale, spații publice, spații verzi.

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu sunt.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.



Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 9, Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Art.20, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale

de dublare a arterelor principale de circulație.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterrane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei (cf. HG 525/1996). Spațiile verzi pot fi comasate la nivelul unui grup de parcele sub formă de scuaruri plantate, locuri de odihnă sau terenuri de sport pentru cei care își desfășoară activitatea în zonă. Nu pot fi considerate spații verzi parcajele la sol. Suprafața

minimă a spațiilor verzi poate fi redusă la 20% din suprafața parcelei, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. Se recomandă realizarea învelitorilor carosabile din zona parcajelor la sol din dale înierbate.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 70%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 2,4.

# UG

## Zonă de urbanizare Gospodărire comunală

### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

În urma aprobării PUZ, se poate solicita elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu, în vederea precizării condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului sau se poate întocmi documentația tehnică, pe baza PUZ, în vederea obținerii autorizației de construire.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

Conform PUG.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni de gospodărire comunală.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (exemplu poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban al cimitirelor va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Se vor realiza plantații în lungul aleilor din cimitirele municipiului.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 70%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 2.

# **UVa**    **Zonă de urbanizare** **Zonă verde cu rol de agrement**

## **CADRUL LEGAL**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Utilizarea *Zonă verde cu rol de agrement* este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>; Legea 24/2007, Art. 12

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUG constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor construcții decât cele admise prin PUG și prezentul regulament.

Legea 24/2007, Art. 9,12  
HG 525/1996, Art. 16

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă asigurarea suprafețelor necesare realizării zonelor verzi prin includerea zonelor delimitate prin PUG ca UVa, Uve, UVt, UVs, în teritoriile tratate prin Planuri urbanistice zonale de reparcelare. Trecerea suprafețelor necesare zonelor verzi în domeniul public se va face prin reparcelare și viabilizare. Prin viabilizare și reparcelare, zonele UVa, Uve, UVt, UVs vor primi destinațiile Va, Ve, Vt, respectiv Vs și vor fi reglementate conform prezentului regulament.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A



CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbanștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Prin excepție, se admit modificări ale utilizărilor, cu condiția ca noile utilizări să fie cele admise pentru zonele funcționale **UVs** sau **UVt**.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A**

## **CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ de reparcelare.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ sau PUD.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform PUZ sau PUD.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ sau PUD.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

# **Uve**    **Zonă de urbanizare** **Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic**

## **CADRUL LEGAL**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza **Legii 107/1996** (Legea apelor).

Planul Urbanistic General delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adiționarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și a coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie cu 66% din suprafața lor la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

PUG propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș.

Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezervate pietonilor și bicicliștilor.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Utilizarea *Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic* este definitivă și nu poate fi modificată.

Astfel, conform legislație în vigoare:

*Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.*

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul A.N. „Apele Române”, sistemul de gospodărire a Apelor Harghita.

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUG constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor construcții decât cele admise prin PUG și prezentul regulament.

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Legea 107/1996

Legea 24/2007, Art. 9,12

Se recomandă asigurarea suprafețelor necesare realizării zonelor verzi prin includerea zonelor delimitate prin PUG ca UVa, Uve, UVt, UVs, în teritoriile tratate prin Planuri urbanistice zonale de reparcelare. Trecerea suprafețelor necesare zonelor verzi în domeniul public se va face prin reparcelare și viabilizare. Prin viabilizare și reparcelare, zonele UVa, Uve, UVt, UVs vor primi destinațiile Va, Ve, Vt, respectiv Vs și vor fi reglementate conform prezentului regulament.

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.

Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUG.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu sunt.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 9, Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a

lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași zone, minimum trei arbori.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

# **UPa** Păduri și împăduriri cu rol de stabilizare a versanților, cu rol de protecție sau de compensație ecologică

## CADRUL LEGAL

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi (nu pot fi considerate spații verzi).

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Zona este parte a Fondului silvic sau îndeplinește condițiile legii de introducere în Fondul silvic. Administrarea și gestionarea zonei se va face conform Codului silvic și a Planurilor de Management specifice.

Legea 46/2008

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Conform PUG.

Măsurile de împădurire constituie obiective de utilitate publică. Este interzisă autorizarea executării altor construcții sau amenajări pe terenurile delimitate prin PUG pentru destinația „împădurire”.

HG 525/1996, Art. 16

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Pentru zonele cu risc de alunecări de teren se vor lua măsurile prevăzute la capitolul 2 al prezentului regulament, Terenuri și zone cu regim special.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.



#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Dezvoltarea zonei Centru Est constituie un obiectiv strategic și prioritar al dezvoltării municipiului Miercurea Ciuc. Prin restructurarea fostei platforme industriale se urmăresc efecte de impulsie a dezvoltării atât la nivelul local al cartierelor rezidențiale din estul orașului, cât și la nivelul de ansamblu al municipiului:

- asigurarea unui amplasament avantajos prin dimensiuni și accesibilitate pentru funcțiuni cu caracter central și sub-central (instituții publice și private, servicii, comerț);
- echilibrarea profilului de activități la nivelul cartierelor limitrofe prin consolidarea unui nucleu de activități terțiare;
- completarea și diversificarea ofertei de locuințe de calitate în interiorul orașului, într-o zonă apropiată de centru și de zona de agrement;
- îmbunătățirea legăturilor între zona centrală și zona naturală limitrofă orașului - propusă ca arie naturală protejată – și în primul rând a celor pietonale și ciclistice cu pronunțat caracter verde.

Pentru UTR Centru Est se instituie obligativitatea întocmirii PUZ pentru întregul UTR, în vederea asigurării unei restructurări coerente și funcționale a fostei platforme industriale. După aprobarea PUZ, realizarea obiectivelor propuse poate fi etapizată.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. La elaborarea PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal este UTR Centru Est, delimitată cf. PUG.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32, 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

HG 1408/2007, Art. 6

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Lărgirea amprizei străzilor, cf. PUG.

Realizarea străzilor, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice și a spațiilor publice propuse prin PUG și PUZ.

Modernizarea infrastructurii edilitare și a străzilor existente, introducerea pistelor pentru bicicliști pe străzile principale.

Extinderea și reamenajarea pieței agroalimentare în aer liber de la intersecția străzilor Leliceni și Iancu de Hunedoara.

Realizarea unor legături pietonale directe între cartierul Tudor (zona Aleea Șuta) și strada Leliceni.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă organizarea unui concurs de soluții supervizat de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, parcaje publice multietajate supraterane sau subterane.

Clădirile orientate spre spațiul public al străzilor principale vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin ¼ din lungimea fațadelor de contact cu spațiul public.

Locuințe. Prin PUZ Centru Est se vor asigura locuințe într-o proporție cuprinsă între 25% și 40% din SCD, calculată la nivelul întregii UTR.

Spații verzi și plantate de folosință generală.  
Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit unități cu destinație specială, în interiorul parcelelor pe care acestea există la data aprobării prezentului regulament.

Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu ducă la creșterea indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau a înălțimii clădirilor.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta realiniierile cf. PUG.  
Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament. Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realiniierilor cf. PUG.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

În situațiile cu regim de construire izolat, clădirile se vor retrage față de ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În situațiile cu regim de construire cuplat, clădirile se vor retrage față de cel puțin o limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Pentru situațiile cu regim de construire compact (înșiruit), clădirile se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei, dar nu pe o adâncime mai mare decât 18 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele

limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

### **Pentru clădirile de locuințe:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

### **Pentru clădirile cu alte funcțiuni:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Străzile noi vor respecta profilele stabilite prin PUG.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama

acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Se admit depășiri locale ale regimului maxim de înălțime, cu rol de accentuare a punctelor semnificative ale structurii urbane, cu respectarea următoarelor condiții:

- accentele verticale vor fi stabilite prin PUZ

Centru Est;

- înălțimea clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt nu va depăși 25 m;
- suprafața proiecției orizontale a corpurilor care fac obiectul derogării nu va depăși 10% din aria construită, la nivelul întregii UTR;
- propunerea va fi însoțită, în faza PUZ, de un studiu al impactului asupra perspectivelor din și spre centrul istoric al orașului.

Reglementările privind regimul de înălțime și înălțimea clădirilor au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### Toate subzonele:

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Necesarul de spații libere de folosință comună aferent parcelelor poate fi comasat în zone verzi care deservesc întreaga zonă Centru Est. Pentru UTR Centru Est se vor asigura prin PUZ spații verzi după cum urmează:

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații,

organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei nr. 1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Prin PUZ Centru Est, spațiile verzi vor fi delimitate ca UTR cu utilizarea Va sau Vs.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru ansamblurile de locuințe se admite un POT maxim de 30%.

Pentru ansamblurile mixte, se admite un POT maxim de 50%.

Pentru utilizările diferite de locuire se admite un POT de 70%.

## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru ansamblurile de locuințe se admite un CUT maxim de 1.

Pentru ansamblurile mixte, se admite un CUT maxim de 1,5.

Pentru utilizările diferite de locuire se admite un CUT maxim de 2.



### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Conform Studiului de fundamentare în domeniul protecției mediului pentru Planul Urbanistic General 2009-2010 al municipiului Miercurea Ciuc, zona Lunca Mare găzduiește specii vegetale și animale valoroase, făcând parte, în același timp, din cel mai mare complex de mlaștini eutrofe din România.

Ca zonă naturală interioară orașului, Lunca Mare are un important potențial ecologic și poate influența pozitiv calitatea vieții pentru locuitorii orașului. Un alt rol important al zonei este acela de separare și protecție a cartierelor rezidențiale Lunca Mare și Toplița față de principala zonă industrială a orașului. În condițiile predominanței vânturilor din direcțiile vest și nord-vest, Lunca Mare funcționează ca și coridor de pătrundere a curenților de aer proaspăt în zona centrală a orașului.

PUG propune protejarea și valorificarea zonei Lunca Mare, în primul rând prin limitarea activităților de construcții și prin accesibilizarea ei ca zonă de agrement parțial amenajată.

Pentru UTR Lunca Mare se instituie obligativitatea întocmirii PUZ pentru întreaga UTR, în vederea asigurării unei. După aprobarea PUZ, realizarea obiectivelor propuse poate fi etapizată.

Prezenta UTR este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

**UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

**UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale**

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea PUZ Lunca Mare, se instituie interdicție temporară de construire pentru întreaga suprafață a UTR Lunca Mare, cu excepția zonei cuprinse între str. Lunca Mare și str. Sălciei.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 46

La elaborarea PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal este UTR Lunca Mare, delimitată cf. PUG.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32, 47

- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Lărgirea amprizei străzilor, cf. PUG.

Realizarea străzilor, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice și a spațiilor publice propuse prin PUG și PUZ.

Asigurarea măsurilor necesare pentru refacerea nivelului freatic, în vederea evitării incendiilor de turbă și pentru restabilirea echilibrului hidrologic.

Realizarea de trasee pietonale și cicloturistice de legătură între zonele urbanizate care mărginesc Lunca Mare, cf. PUG.

Realizarea de echipamente publice și amenajarea de spații verzi în zona cuprinsă între str. Sălciei și str. Lunca Mare.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă organizarea unui concurs de soluții supervizat de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### **UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

Alei pietonale și pentru bicicliști, podețe, mobilier, amenajări și locuri de odihnă, lucrări de protecție a mediului.

#### **UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale**

Locuințe, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cultură, spații verzi și plantate de folosință generală.

Exclusiv pentru **parcelele riverane străzii Lunca Mare**

se permit, suplimentar, funcțiuni comerciale, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

Se admit funcțiuni sportive și dotări de agrement, cu respectarea următoarelor condiții:

- lucrările nu vor afecta habitatele speciilor protejate existente în zonă. Pentru evaluarea efectelor intervențiilor, se va elabora un studiu de impact;
- materialele și tehnicile utilizate pentru clădirile anexe de deservire a funcțiunilor sportive vor permite demontarea/ îndepărtarea acestora, fără afectarea solului.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

Conform PUZ și studiu de impact.

#### **UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale:**

Conform PUZ.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

Conform PUZ și studiu de impact.

#### **UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale:**

În situațiile cu regim de construire izolat, clădirile se vor retrage față de ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În situațiile cu regim de construire cuplat, clădirile se vor retrage față de cel puțin o limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel

mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.  
Pentru situațiile cu regim de construire compact (înșiruit), clădirile se vor alipi ambelor alimite laterale ale parcelei, dar nu pe o adâncime mai mare decât 18 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

### **UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

Conform PUZ și studiu de impact.

### **UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale:**

#### **Pentru clădirile de locuințe:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **Pentru clădirile cu alte funcțiuni:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### **UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

Nu se permite construirea de străzi. Accesul auto va fi permis exclusiv pentru situații de urgență.

### **UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale:**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Străzile noi vor respecta profilele stabilite prin PUG.

Se recomandă amplasarea străzilor de acces carosabil în interiorul zonei, astfel încât accesul pietonal spre zona naturală a locuitorilor să nu traverseze străzi. Se recomandă amenajarea alei pietonale/ciclistice în lungul limitei între **UTR Lunca Mare\_a** și **UTR Lunca Mare\_b**

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### **UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

Nu se permite amenajarea de parcaje, cu excepția acceselor publice adiacente căilor de acces, unde vor fi asigurate parcaje pentru vizitatori.

### **UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale:**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

### **UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel. Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 6 m. Nu se admite construirea de subsoluri sau demisoluri. Prin excepție, se admit înălțimi mai mari, numai pentru turnuri de observație a faunei din zonă.

### **UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale:**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

Reglementările privind regimul de înălțime și înălțimea clădirilor au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural,

subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### Toate subzonele:

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

### UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale:

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Se vor asigura prin PUZ spații verzi după cum urmează:

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Prin PUZ Lunca Mare, spațiile verzi vor fi delimitate ca UTR cu utilizarea Va sau Vs.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de acord:**

Conform PUZ și studiu de impact.

**UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale:**

Se admite un POT maxim de 25%.

Pentru parcelele riverane străzii Lunca Mare se admite un POT maxim de 60%.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de acord:**

Conform PUZ și studiu de impact.

**UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale:**

Se admite un CUT maxim de 1.

Pentru parcelele riverane străzii Lunca Mare se admite un CUT maxim de 2.

# UTR Parc și servicii str. Inimii

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Pentru **UTR Parcul și servicii str. Inimii** se instituie obligativitatea întocmirii PUZ pentru întreaga UTR.

Prezenta UTR este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

**UTR Parc și servicii str. Inimii\_a – zona de instituții și servicii**

**UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea PUZ Parc și servicii str. Inimii, se instituie interdicție temporară de construire pentru întreaga suprafață a UTR.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 46

La elaborarea PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, art. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, art. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32, 47

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Subzona **UTR Parc și servicii str. Inimii\_b** are utilizarea *Zonă verde cu rol de agrement*. Această utilizare este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Modernizarea și reorganizarea străzii Inimii.  
Conform PUZ.

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Desființarea garajelor și reorganizarea sistemului de parcare pentru locuitorii zonei. Evaluarea, prin PUZ, a amplasării unui parcaj colectiv cu două niveluri, cf.



Anexei 7 la prezentul regulament.

Se recomandă organizarea unui concurs de soluții supervizat de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_a – zona de instituții și servicii**

Funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

#### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

Parc dendrologic.  
Amenajări cu rol de odihnă și agrement, mobilier urban.  
Parcaje colective destinate locuitorilor zonei.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu sunt.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_a – zona de instituții și servicii**

Conform PUZ.

#### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

Nu se admit clădiri.  
Parcajul colectiv va fi astfel amplasat încât să nu blocheze accesul pietonal sau vizibilitatea către parc.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_a – zona de instituții și**

### **servicii**

Conform PUZ, dar nu mai mult de 5000 mp, din suprafața totală a UTR.

### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

Nu se admit clădiri.

Parcajul colectiv va fi astfel amplasat încât să nu blocheze accesul pietonal sau vizibilitatea către parc.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_a – zona de instituții și servicii**

Conform PUZ.

### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

Nu se admit clădiri.

Parcajul colectiv va fi astfel amplasat încât să nu blocheze accesul pietonal sau vizibilitatea către parc.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_a – zona de instituții și servicii**

Conform PUZ.

### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

Nu se admit căi de acces auto în zona verde.

Accesul auto în parcaj, precum și organizarea profilului străzii Inimii vor fi reglementate prin PUZ.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_a – zona de instituții și servicii**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

Accesul auto în parcaj, precum și organizarea profilului străzii Inimii vor fi reglementate prin PUZ.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_a – zona de instituții și servicii**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în

punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

#### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

Nu se admit clădiri.

Parcajul colectiv va avea cel mult două niveluri. Se recomandă amplasarea nivelului inferior sub cota străzii de acces, pentru diminuarea impactului vizual al parcajului și pentru facilitarea accesului auto.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

#### **Toate subzonele:**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### **UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

Amenajarea parcului se va face pe baza unui proiect tehnic.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se recomandă ca parcul dendrologic să nu fie împrejmuit.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**UTR Parc și servicii str. Inimii\_a – zona de instituții și servicii:**

Conform PUZ.

**UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

Nu se admit clădiri.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**UTR Parc și servicii str. Inimii\_a – zona de instituții și servicii:**

Conform PUZ.

**UTR Parc și servicii str. Inimii\_b – zona verde**

Nu se admit clădiri.

# UTR Șumuleu Sud- Barancs

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Pentru **UTR Șumuleu Sud- Barancs** se instituie obligativitatea întocmirii de PUZ pentru zonele delimitate prin partea desenată a reglementărilor urbanistice propuse cu respectarea simultană a reglementărilor obligatorii pentru zona directoare cât și pentru întreaga UTR.

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea PUZ Șumuleu Sud- Barancs, se instituie interdicție temporară de construire pentru întreaga suprafață a UTR.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

La elaborarea PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
  - se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, art. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, art. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate
  - obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete
- După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, a finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu doar prin PUZ aprobat conform legii. Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

O. MLPAT nr.  
21/N/2000, Art. 16

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 35% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.  
Locuințe.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197*;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, dar nu mai mic de 1000mp, cu respectarea Capitolului 3 în prezentul regulament, *Condiții generale privitoare la construcții*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ de reparcelare, dar clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m de la aliniament.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 10 m.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile vor fi în regim izolat și se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ de re parcelare.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ de re parcelare, cu respectarea Capitolului 7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a profilelor stradale* stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Alternativ este admisă o mansardă sau un nivel retras combinat cu demisol și parter, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, P+R, P+M D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va



exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Nu se admit soluții de echipare individuală privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentarea cu apă.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 15% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (15% din suprafața construită desfășurată locuințe) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

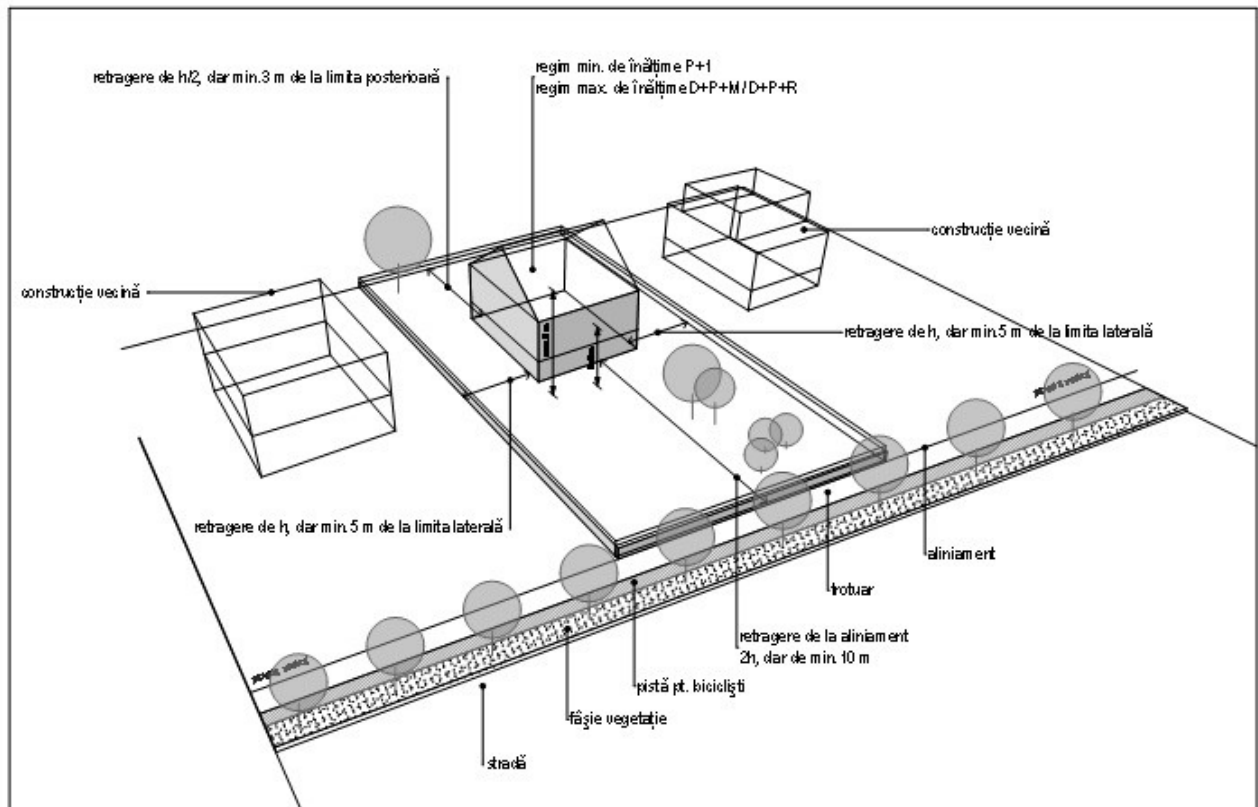
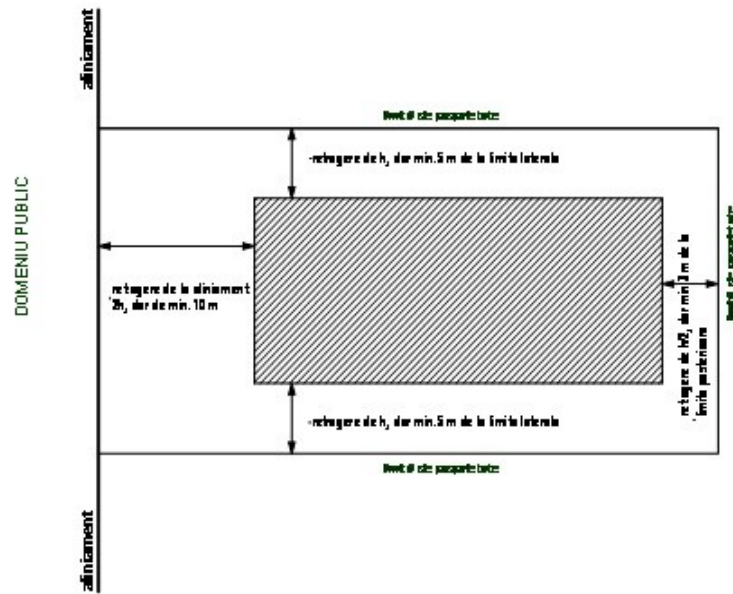
##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 25%.

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,3.

Ilustrare reglementări urbanistice propuse:



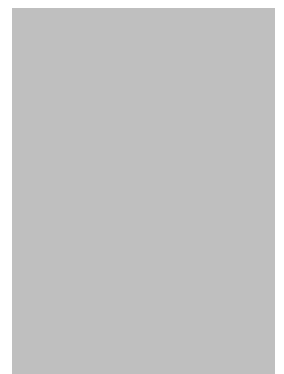


## ZCP01 – Centru

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este neomogenă, alcătuită din rămășițe „trunchiate” ale părților istorice ale orașului pe de o parte, și din intervenții socialiste de calitate urbanistică diferite. Orașul-târg, Miercurea Ciuc s-a format practic pe două axe perpendiculare: cea est-vestică, reprezentat de str. Kossuth de odinioară, spațiu liniar cu formă ușor bombată la mijloc, fiind cadrul de desfășurare ale piețelor obișnuite, în fiecare miercuri ale săptămânii sau a celor 4 anuale mai generoase, cu caracter regional. Str. Kossuth Lajos a pornit de la bisericuța rom. cat (construită abia în 1758, deoarece Miercurea aparținea de parohia Șumuleu), a cărei relație cu cimitirul vechi s-a constituit printr-o prelungire a străzii spre sud-vest, zonă – bineînțeles la fel de târg de cai, bovine și obor de animale mici. Amplificat pe traseul lui spre est, stada-piață a fost amplificată cu alte deschideri alveolare – după cum permitea terenul de altfel

### CADRUL LEGAL



mlăștinos -, principala dintre acestea fiind târgul olarilor (actualmente piața agroalimentară centrală). Ajunsă la pârâul Șumuleu, strada traversa pe așa numitul pod de piatră (Kőhid) după care se intersecta cu str. Petőfi la renumitul „colț” (Sarok). Perpendicular pe axa est-vest se afla cealaltă stradă importantă a localității: actuala str. Petőfi. Pornind dinspre „colț” spre sud, strada și-a căpătat înfățișarea actuală treptat, începând cu sfârșitul sec.19. (urma acestor prime amplasări se citește în lățimea dublă a loturilor: str. Petőfi nr.1-9). Funcțiunile istorice de bază pentru str. Petőfi erau cele comerciale, de cazare și de locuire, sau chiar servicii mai speciale cum ar fi tipografiile din perioada interbelică. Odată cu pierderea caracterului ostentativ al cetății, și realizarea sediului administrativ al comitatului, mai târziu devenit primărie, al palatului justiției, la cumpăna sec.19-20., sporesc ocupările de teren pe traseul sudic al străzii, făcând legătura spre Jigodin. Pe parcursul dezvoltării sale, se pot observa diferitele moduri de ocupare ale terenurilor, de la rural prin periurban până la urban. Se mai găsesc și astăzi loturi a căror ocupare cu clădiri nu au ajuns la urbanitate completă, rămânând cu aliniament retras sau discontinuu. Spre nord, un edificiu determinant și urbanizator – gimnaziul confesional, astăzi liceul Márton Áron – a fost edificat între 1911-1913. Teritoriul a fost luat de la satul vecin, Toplița. Devenind punct de interes, prezența școlii a grăbit urbanizarea traseului nordic al axei nord-sud.

Dezvoltarea urbană decentă a fost marcant punctată de perioadele:

- 1900-1914 când orașul a cunoscut o dezvoltare de foarte mare anvergură – specifică tuturor orașelor transilvănene care au beneficiat de administrația și baza economică a monarhiei;
- 1916, când 80% din cadrul construit al orașului fost devastat, incendiat cu ocazia intrării trupelor românești (au ars mai cu seamă casele din lemn ale agricultorilor, situate pe partea sudică a str. Kossuth);
- anii 1930, când s-a început asanarea mlaștinei, creând premisele dezvoltării amplului parc central sau când s-a deschis actualul bulevard al Timișoarei;
- anii socialismului „blând”: 1960-1980, când s-au creat primele intervenții drastice – nu toate negative - în țesutul incomplet al orașului, cum ar fi piața Majláth Gusztáv Károly cu cinematograful, magazinul central, blocul de locuință „lama” și turn, clădirea comercială-rezidențială „Femina”, hotelul Bradul, patinoarul artificial, cartierul patinoarului;
- anii 1980-1989, perioada de vârf a socialismului „ceaușist”. În această ultimă etapă a dezvoltării orașului drept „model de oraș socialist”, au fost desființate importante elemente urbane purtătoare de identitate. Astfel, str. Kossuth Lajos a fost trunchiată, traseul acesteia fiind translatat mai spre nord. S-a realizat, de asemenea, noul centru civic format din casa partidului comunist, și o piață de adunare imensă, flancată de un hotel, de o casă de cultură și de o clădire preconizat cultural-comercială a cărei edificare a fost întreruptă cu schimbarea de regim din 1989.

Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MIERCUREA CIUC 2009 PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46;  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21;

Prezența ZCP este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

**SZCP Centru\_a – Centrul nou**, subzonă mixtă cu structură morfologică eterogenă, rezultată în urma diferitelor etape de restructurare a centrului tradițional și grupată în jurul centrului civic din perioada socialistă.

**SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**, porțiune conservată a centrului tradițional al orașului, cu funcțiune mixtă, structură morfologică omogenă și organizată în lungul principalei axe comerciale.

**SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**, clădirea realizată la 1911, amenajările și spațiile libere aferente.

**SZCP Centru\_d – subzona administrativă**, grupare a sediilor diferitelor instituții, cu o structură compactă.

**SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**, principalele dotări culturale, sportive și de agrement, organizate în sistem pavilionar cu o importantă componentă de spații verzi.

**SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului**, realizat în anii 1970, după principiile urbanismului raționalist, cu o densitate echilibrată de ocupare a terenului și cu o proporție însemnată de spații verzi cu caracter semipublic.

**SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**, porțiune conservată a centrului tradițional al orașului, cu funcțiuni predominant rezidențială și structură morfologică omogenă.

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP Centru se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Centru. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Pentru subzonele **SZCP Centru\_a – Centrul nou**, **SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**

**SZCP Centru\_d – subzona administrativă**, **SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**, **SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului** construirea de clădiri noi sau extinderi de clădiri se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Centru stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Având în vedere faptul că lucrările de reabilitare energetică a fațadelor modifică aspectul exterior al clădirilor, fiind vizibile din exterior, acestea se vor executa numai pe baza și cu respectarea unei autorizații de construire.

Se interzic lucrări de reabilitare energetică limitate la o parte a clădirii. Se vor autoriza numai lucrări care tratează cel puțin o clădire, în totalitate.

## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE ÎN ZONĂ

Conform PUG.

- Realizarea nodului rutier, reconfigurare intersecție str. Brașovului și str. Patinoarului
- Remodelare strada Kossuth Lajos ca și artera comercială majoră a orașului, conform PUG
- Amenajare- reamenajare parcări zona Universitatea Sapia- Liceul Catolic „Segítő Mária”, zona străzii Patinoarului, zona străzii Eroilor, zona Piața Cetății, conform PUG
- Amenajarea traseelor verzi din zonă, conform PUG
- Reamenajare- remodelare Piața Gării, a intersecției str. Mihail Sadoveanu-str. Rebreanu, intersecția str. Pieții-str. Mihai Eminescu, intersecția str. George Coșbuc- str. Kossuth Lajos, str. Gál Sándor- str. Petőfi Sándor, str. Iancu de Hunedoara- str. Márton Áron, cu o componentă pietonală dominantă, conform PUG

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 47  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21

Legea 50/1991, actualizată, Art. 11

- Reabilitare- reamenajare Piața Libertății, str. Petőfi Sándor  
Piața Majláth Gusztáv Károly
- Desființare parcare zona intersecției str. Gál Sándor-  
str. Petőfi Sándor
- Relocare Secția de Boli Nervoase și a Secției de ORL a  
Spitalului Municipal, conform PUG
- Relocare piața agroalimentară conform PUG
- Relocare penitenciar
- Extindere Muzeul Secuiesc al Ciucului
- Realizare bazin acoperit de înot
- Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor  
edilitare, inclusiv introducerea rețelelor de cablu în  
subteran.
- Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existen-  
te în zonă.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea rețelei de străzi și de infrastructură edilitară, introducerea în subteran a cablurilor aeriene existente.

Evaluarea, în cadrul PUZCP, a posibilităților de extindere a rețelei de străzi și piețe pietonale.

Introducerea de piste pentru bicicliști în profilele străzilor.

Realizarea unui parcaj public multietajat în zona Pieței Libertății.

Reorganizarea și reamenajarea pieței agro-alimentare, str. Pieții.

Reorganizarea și reamenajarea următoarelor spații publice, prin eficientizarea circulației auto și extinderea suprafețelor pietonale și verzi:

- intersecția străzilor Brașov/ Mihail Sadoveanu/  
Florilor (piață urbană aferentă gării)
- intersecția străzilor Mihail Sadoveanu/ Liviu  
Rebreanu
- Piața Gării

Reabilitarea parcului Elisabeta și extinderea plantațiilor spre sud, în lungul fâșiei paralele cu calea ferată.

Organizarea unui concurs de soluții pentru reorganizarea unitară a rețelei de spații publice la nivelul întregii zone centrale, cu colaborarea Ordinului Arhitecților din România, Registrul Urbaniștilor din România, și sub supervizarea Direcției Județene de Cultură Harghita.

Pentru ocuparea parcelelor vacante, precum și pentru alte intervenții cu impact urbanistic sau arhitectural semnificativ, organizarea de concursuri de soluții supervizate de Primăria municipiului Miercurea Ciuc, Direcția Județeană de Cultură Harghita și cu colaborarea Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### **SZCP Centru\_a – Centrul nou**

Locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, parcaje multietajate.

#### **SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**

Locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, spații verzi, parcaje multietajate.

Pentru imobilele existente, având destinația inițială de locuințe, se va asigura utilizarea locuințe pentru o suprafață minimă reprezentând 25% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă. Fac excepție utilizările de turism cu caracter intraurban, care pot ocupa 100% din suprafața construită desfășurată.

Pentru clădirile noi amplasate pe aliniament, spațiile de la parter orientate spre domeniul public vor avea utilizări cu acces public direct.

#### **SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**

Funcțiuni de învățământ.

#### **SZCP Centru\_d – subzona administrativă**

Funcțiuni administrative, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de sănătate, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, locuințe.

#### **SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**

Spații verzi, funcțiuni de cultură, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.

#### **SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului**

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe. Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare. Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol (exclus garaje individuale), parcaje colective, spații verzi, locuri de joacă, amenajări ale spațiului public, grădini de folosință individuală în jurul clădirilor de locuințe.

#### **SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**

Locuințe.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI



**SZCP Centru\_a – Centrul nou**  
**SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**  
**SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**  
**SZCP Centru\_d – subzona administrativă**  
Nu sunt.

**SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului:**

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și să nu aducă modificări imaginii exterioare a clădirii.

Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate numai la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

**SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu:**

- Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții: satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;

elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;  
pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

- Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;  
elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;  
pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;  
activitatea se va desfășura numai în interior.

### **ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului**

Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.

Este interzisă construirea de locuințe noi.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

Este interzisă practicarea de accese suplimentare în clădirile de locuințe colective.

Este interzisă construirea de balcoane sau extinderea locuințelor existente în afara volumului inițial al clădirii.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

#### **SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**

#### **SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

### **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **SZCP Centru\_a – Centrul nou**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**

Clădirile se vor amplasa pe aliniament.

#### **SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_d – subzona administrativă**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului**

Echipamentele publice se vor amplasa conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**

Clădirile se vor amplasa pe aliniament.

Pentru parcelele de pe latura de sud a străzii Mihail Sadoveanu, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

### **ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **SZCP Centru\_a – Centrul nou**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**

Clădirile se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la cel puțin o limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

**SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_d – subzona administrativă**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului**

Echipamentele publice se vor amplasa conform PUZCP.

**SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

**ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ****SZCP Centru\_a – Centrul nou**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Față de clădirile de locuințe, existente sau propuse, se

va păstra o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

#### **SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_d – subzona administrativă**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului**

Echipamentele publice se vor amplasa conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

### **ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

### **ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

#### **SZCP Centru\_a – Centrul nou**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la

coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

### **SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_d – subzona administrativă**

Conform PUZCP. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, P+1+R, D+P+1, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

### **SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului**

Pentru echipamente publice:

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

### **SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau

un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Toate subzonele:

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei.

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

**Corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame:** se interzice montarea acestora pe peretele clădirilor. Acestea se vor monta pe sistemele de închidere a golurilor din perete sau perpendicular pe planul peretelui, cu dimensiuni de max.50x100 cm. Se vor evita culorile stridente.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**SZCP Centru\_a – Centrul nou**

**SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**

**SZCP Centru\_d – subzona administrativă**

**SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**

**SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**

Se vor respecta indicațiile privind regulile de intervenție asupra clădirilor existente cuprinse în documentația STUDIU DE FUNDAMENTARE PUZ PENTRU REGLEMENTAREA FAȚADELOR DIN ANSAMBLUL URBAN str. PETŐFI SÁNDOR – MÁRTON ÁRON (fosta GH. COȘBUC), elaborator SC ATR Line srl, M-Ciuc

**SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective**

### **Patinoarului**

Se va urmări păstrarea calităților arhitecturale inițiale ale clădirilor, respectiv refacerea acestora în situațiile în care au fost afectate de intervenții ulterioare.

Toate intervențiile cu impact asupra aspectului fațadelor (schimbări ale tâmplărilor ferestrelor, termoizolații exterioare, centrale termice sau instalații de climatizare etc) vor avea la bază studii de fațadă, la nivelul întregii clădiri sau a întregii zone.

Lucrările care aduc modificări asupra aspectului fațadelor se vor realiza pe baza studiului de fațadă și a unui proiect tehnic unitar la nivelul întregii clădiri sau subzone.

Nu se admit modificări locale ale fațadelor, altele decât cele care au ca scop îndepărtarea unor intervenții ulterioare: mansardări, închideri ale balcoanelor, schimbări ale tâmplărilor ferestrelor, termoizolații exterioare, jaluzele exterioare, centrale termice sau instalații de climatizare etc.

Se interzice închiderea balcoanelor, construirea de balcoane noi sau extinderi ale apartamentelor în afara volumului inițial al clădirii.

Se interzice modificarea parapetilor balcoanelor.

Se interzice practicarea de goluri suplimentare în fațade.

Se interzic lucrări de natură a modifica proporțiile sau dimensiunile golurilor în fațade.

La înlocuirea tâmplărilor ferestrelor de la locuințe se vor păstra partițiile inițiale ale ferestrelor și dimensiunile elementelor componente ale tâmplăriei.

În cazul termoizolării exterioare sau a renovării fațadelor se vor utiliza finisaje similare celor inițiale.

Se va păstra sau, după caz, se va reface cromatică inițială a fațadelor.

Serviciile profesionale aflate la parterul clădirilor de locuințe colective vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la intrările existente.

### **SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

### **ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

### **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

#### **SZCP Centru\_a – Centrul nou**

##### **SZCP Centru\_d – subzona administrativă**

Se vor asigura spații verzi după cum urmează:

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

-Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

-Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

-Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

-Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

#### **SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**

##### **SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**

##### **SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului**



Se vor conserva în cât mai mare măsură spațiile verzi existente. La construirea de clădiri noi se va avea în vedere prezervarea caracterului pavilionar al ansamblului.

**SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

**SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

**ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZCP.

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**SZCP Centru\_a – Centrul nou**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 500 m<sup>2</sup>, se admite un POT maxim de 65%.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 500 m<sup>2</sup>, se admite un POT maxim de 50%.

**SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_d – subzona administrativă**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**

Se admite un POT maxim de 35%.

**ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**SZCP Centru\_a – Centrul nou**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_b – strada Petőfi Sándor**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 500 m<sup>2</sup>, se admite un CUT maxim de 1,5.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 500 m<sup>2</sup>, se admite un CUT maxim de 1,2 .

**SZCP Centru\_c – liceul Márton Áron**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_d – subzona administrativă**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_e – spații verzi și dotări de interes public**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_f – ansamblul de locuințe colective Patinoarului**

Conform PUZCP.

**SZCP Centru\_g – strada Liviu Rebreanu**

Se admite un CUT maxim de 0,9.





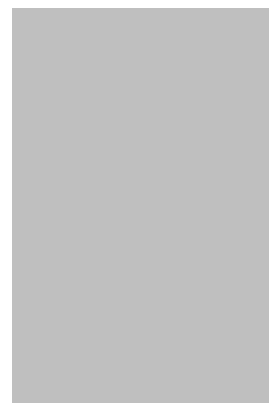
## ZCP02 – Șumuleu

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul cvartal de sat Várdotfalva și Șumuleu Ciuc - zona de pelerinaj. Prima atestare a localității datează din 1332 - 1337 cu numele de Sumlov. Prima biserică cu hramul „Sfântul Petru și Pavel” a fost construită în secolul 12. după cum rezultă din cercetările arheologice preventive efectuate în perioada 2003 – 2005. De parohia romano-catolică din Șumuleu aparținea orașul Miercurea Ciuc (până în 1752), Toplița Ciuc (până în 1908), Cioboteni, Várdotfalva și Șoimeni. Numele localității derivă din cuvântul „som”(ungurește) – „corn”(românește) ca și numele localității Șimleul Silvaniei (jud. Sălaj), însemnând „loc cu corniș”.

Șumuleu Ciuc (în maghiară Csíksomlyó, în germană Schomlenberg) a fost până în 1959 o comună formată din trei sate din județul Harghita. Din anul 1959 a devenit un cartier al orașului Miercurea Ciuc. Până 1876 a fost reședința executivă a Scaunelor Ciuc,

### CADRUL LEGAL



Gheorgheni și Casin. Comuna s-a format ca urmare a unirii satelor Várdotfalva, Șumuleu în 1850, și Cioboteni în 1941. De fapt denumirea de Șumuleu este folosită la denumirea împreună a localităților Vardotfalva și Csobotfalva (Cioboteni).

Țesutul urban al ZCP Șumuleu este neomogen, desenându-se clar diferitele subzone dintre care fostul sat Várdotfalva poartă amprenta tipic secuiască a așezărilor din Depresiunea Ciucului, tramă șicanată, ordonată doar de cursul pârâului Șumuleu; o subzonă urbanizată care este capătul str. Scaunului constituit în sec.19.; zona franciscană caracterizată de dominanta ansamblului baroc franciscan din sec 18-19., respectiv zonele verzi care ocupă întregul spațiu dintre monumente. Nu în ultimul rând, prezenta ZCP cuprinde spațiul verde reprezentat de Muntele Șumuleu Mic împreună cu o zonă agricolă a franciscanilor, în care sunt amplasate capele și cruci aparținând ansamblului de monumente Drumul Crucii. Șumuleu-Ciuc este un loc de pelerinaj al secuilor și al romano-catolicilor în general.

Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MIERCUREA CIUC 2009 PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.

Prezenta ZCP este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

**SZCP Șumuleu\_a – centru cuprinzând domeniul bisericesc franciscan**

**SZCP Șumuleu\_b – începutul drumului crucii și Baia Călugărilor**

**SZCP Șumuleu\_c – subzona cu capela Salvator**

**SZCP Șumuleu\_d – subzona cu capela Sf.Anton**

**SZCP Șumuleu\_e – subzona str. Szek, cu caracter mixt**

**SZCP Șumuleu\_f – Vardotfalva, vatra satului**

**SZCP Șumuleu\_g – Șumuleu Nord**

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP Șumuleu se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Șumuleu. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, precum și pentru întreaga subzonă **SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan**, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Șumuleu stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Pentru **SZCP Șumuleu\_b** – se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZCP.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46; Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21;

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 47

Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE ÎN ZONĂ**

Conform PUG.

- Realizarea legăturii auto de ocolire la vest a centrului istoric Șumuleu Ciuc
- Realizarea legăturii auto de ocolire la est a centrului istoric Șumuleu Ciuc în spatele clădirii Școlii „Domokos Pál Péter
- Realizarea legăturii auto de ocolire la nord a zonei inferioare Cioboteni
- Realizarea străpungerii str. Kájoni János până la legătura auto de ocolire la nord zona inferioară Cioboteni
- Reconfigurare nod str. Șumuleu Mic- Kájoni János- Păuleni(-Ferencsek)
- Amenajarea traseelor verzi spre și dinspre zona peisajului cultural Dealul Șumuleu Mic
- Reamenajarea intersecției străzilor Szék și Șumuleu Mic, cu caracter și rol de piață publică- centru istoric, având o importantă componentă pietonală
- Amenajare parcare centru Șumuleu Ciuc.
- Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- Relocare Spitalul de Boli Infecțioase în afara prezentei ZCP
- Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice de la intersecția străzilor Szék, Kájoni János(Ion Căianu) și DC4, cu o importantă componentă pietonală și verde. Lărgirea, plantarea și amenajarea scuarului existent și integrarea cursului de apă în spațiul public.

Organizarea de concursuri de soluții pentru realizarea edificiilor de interes public sau religios sau pentru amenajarea spațiilor publice, ca punct de plecare pentru PUZCP, sub supervizarea administrației publice locale și a Direcției Județene pentru cultură, Culte și Patrimoniu Național Construit Harghita și cu sprijinul Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan**

Funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, locuințe, cimitir, amenajări de spații verzi.

**SZCP Șumuleu\_b – începutul drumului crucii și Baia Călugărilor**

Interdicție de construire.

Se admit activități cu caracter religios, agricol sau de agrement.

**SZCP Șumuleu\_c – subzona cu capela Salvator**

**SZCP Șumuleu\_d – subzona cu capela Sf.Anton**

Interdicție de construire.

Se admit activități cu caracter religios, agricol sau de agrement.

**SZCP Șumuleu\_e – subzona cu profil rezidențial**

Locuințe individuale (unifamiliale).

**SZCP Șumuleu\_f – Várdotfalva, vatra satului**

Locuințe individuale (unifamiliale).

**SZCP Șumuleu\_g – subzona Șumuleu Nord**

Locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.

**ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU  
CONDIȚIONĂRI**

**SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan și**

**SZCP Șumuleu\_b – începutul drumului crucii și Baia Călugărilor**

**SZCP Șumuleu\_c – subzona cu capela Salvator**

**SZCP Șumuleu\_d – subzona cu capela Sf.Anton**

Nu sunt.

**SZCP Șumuleu\_e – subzona cu profil rezidențial**

și

**SZCP Șumuleu\_f – Várdotfalva, vatra satului**

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o

distanță minimă de 50 m.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

10. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
11. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
12. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
13. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
  14. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
  15. activitatea se va desfășura numai în interior.

Școli, cu respectarea următoarelor condiții:

16. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
17. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
18. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Sedii administrative pentru instituții publice, asociații sau organizații.

### **SZCP Șumuleu\_g – Șumuleu Nord**

Ateliere meșteșugărești și alte activități de prelucrare, ansamblare sau producție cu condiția de a nu avea efecte perturbatoare asupra locuințelor învecinate și asupra magazinii de ansamblu a zonei.

## **ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

## **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

### **SZCP Șumuleu\_d – Várdotfalva, vatra satului**

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

## **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

### **SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan**

Conform PUZCP.

### **SZCP Șumuleu\_b – drumul crucii și domeniul agricol franciscan**

#### **SZCP Șumuleu\_c – subzona cu capela Salvator**

#### **SZCP Șumuleu\_d – subzona cu capela Sf.Anton**

Interdicție de construire.

### **SZCP Șumuleu\_e – subzona cu profil rezidențial**

Clădirile se vor amplasa pe aliniament.

### **SZCP Șumuleu\_f – Várdotfalva, vatra satului**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 3m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel mult 3m de la aliniament.

### **SZCP Șumuleu\_g – subzona Șumuleu Nord**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.

## **ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan**

Conform PUZCP.

### **SZCP Șumuleu\_b – drumul crucii și domeniul agricol franciscan**

Interdicție de construire.

### **SZCP Șumuleu\_c – subzona cu profil rezidențial și**

#### **SZCP Șumuleu\_d – Várdotfalva, vatra satului**

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va



putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

#### **SZCP Șumuleu\_e – subzona mixtă**

Clădirile se vor retrage de la mitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

#### **Toate subzonele:**

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

### **ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

#### **SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Șumuleu\_b – drumul crucii și domeniul agricol franciscan**

#### **SZCP Șumuleu\_c – subzona cu capela Salvator**

#### **SZCP Șumuleu\_d – subzona cu capela Sf. Anton**

Interdicție de construire.

#### **SZCP Șumuleu\_e – subzona cu profil rezidențial și**

#### **SZCP Șumuleu\_f – Várdotfalva, vatra satului și**

#### **SZCP Șumuleu\_g – subzona Șumuleu Nord**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

### **ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

### **ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan**

Conform PUZCP.

**SZCP Șumuleu\_b – drumul crucii și domeniul agricol franciscan**

**SZCP Șumuleu\_c – subzona cu capela Salvator**

**SZCP Șumuleu\_d – subzona cu capela Sf. Anton**

Interdicție de construire.

**SZCP Șumuleu\_e – subzona cu profil rezidențial și**

**SZCP Șumuleu\_f – Várdotfalva, vatra satului**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

**SZCP Șumuleu\_g – subzona Șumuleu Nord**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+R, P+2+M, D+P+1+R, D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Nu se admit demisoluri orientate spre stradă.

Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de construcții noi amplasate pe aliniament este P+2.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

**ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.

### **SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan**

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

### **SZCP Șumuleu\_e – subzona cu profil rezidențial și**

#### **SZCP Șumuleu\_f – Várdotfalva, vatra satului**

Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- panta va fi constantă (nu vor exista frângerii);
- înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
- învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

### **ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

### **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol

iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

#### **SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Șumuleu\_e – subzona cu profil rezidențial**

##### **SZCP Șumuleu\_f – Várdotfalva, vatra satului**

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

#### **SZCP Șumuleu\_g – subzona Șumuleu Nord**

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

## **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

Până la aprobarea PUZCP, se vor respecta reglementările cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan**

Conform PUZCP.

**SZCP Șumuleu\_b – drumul crucii și domeniul agricol franciscan**

**SZCP Șumuleu\_c – subzona cu capela Salvator**

**SZCP Șumuleu\_d – subzona cu capela Sf.Anton**

Interdicție de construire.

**SZCP Șumuleu\_e – subzona cu profil rezidențial**

Se admite un POT maxim de 25%.

**SZCP Șumuleu\_f – Várdotfalva, vatra satului**

Se admite un POT maxim de 20%.

**SZCP Șumuleu\_g – subzona Șumuleu Nord**

Se admite un POT maxim de 40%.

### **ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**SZCP Șumuleu\_a – domeniul bisericesc franciscan**

Conform PUZCP.

**SZCP Șumuleu\_b – drumul crucii și domeniul agricol franciscan**

**SZCP Șumuleu\_c – subzona cu capela Salvator**

**SZCP Șumuleu\_d – subzona cu capela Sf.Anton**

Interdicție de construire.

**SZCP Șumuleu\_e – subzona cu profil rezidențial**

Se admite un CUT maxim de 0,5.

**SZCP Șumuleu\_f – Várdotfalva, vatra satului**

Se admite un CUT maxim de 0,4.

**SZCP Șumuleu\_g – subzona Șumuleu Nord**

Se admite un CUT maxim de 1,2.

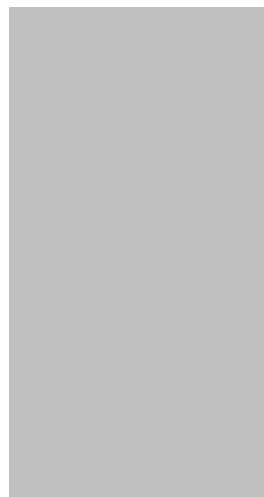


## ZCP03 – Cioboteni

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Cioboteni, entitate topografic independentă, dar istoric legată strâns de Șumuleu, împreună cu Vardotfalva. Elementul comun care leagă aceste zone este biserica romano-catolică Sf Petru și Pavel situată pe colina din partea nordică. Parohia aferentă bisericii este cea mai veche din regiune, nu întâmplător a constituit punctul de atracție – împreună cu Muntele Șumuleu – pentru stabilirea ordinului franciscan în secolul 15. Prima atestare apare în registrul papal din 1332, urmând ca, după 1567, să apară în mod serial. Fostul sat se compune din două cvartale - Cioboteni și Agyagfalva - cu o zonă de cca 500m neocupată între ele. Locuit în totalitate de maghiari, este un sat tipic secuiesc cu tramă areolară combinată cu forma alungită, deoarece urmărește valea pârâului. Pârâul Șumuleu traversează în lungime, pe direcția est-vest satul. Deși au apărut deja noile case de locuit în stil neconcordanț cu tradiționalul, amprenta satului vechi se resimte puternic, trama stradală și parcelarul sunt intacte. Spre sud întreaga desfășurare a satului este însoțită de silueta Muntelui Șumuleu. Satul este anexat municipiului în 1959. Limitele prezentei UTR corespund cu

### CADRUL LEGAL



cele ale zonei delimitate în studiul de fundamentare drept „Cioboteni”.

Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MIERCUREA CIUC 2009 PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46; Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21;

Prezenta ZCP este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

**SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**

**SZCP Cioboteni\_b – Csobotfalva, vatra satului**

**SZCP Cioboteni\_c – cvartalul Agyagfalva, cvartal separat al satului (tizes, felszeg)**

**SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară neocupată**

**SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice**

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP Cioboteni se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 47 Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Cioboteni. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Cioboteni stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21

Pentru **SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară neocupată** se instituie interdicție temporară de construire, până la aprobarea PUZCP.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE ÎN ZONĂ

Conform PUG.

- Amenajarea traseelor verzi din zonă, conform PUG
- Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului.

Integrarea cursurilor de apă în amenajarea spațiilor publice.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**

Funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, locuințe, cimitir, amenajări de spații verzi.

#### **SZCP Cioboteni\_b – Csobottfalva, vatra satului și**

#### **SZCP Cioboteni\_c – Cvartalul Agyagfalva și**

#### **SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice și**

Locuințe individuale (unifamiliale).

Unități agroturistice.

#### **SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară neocupată**

Interdicție temporară de construire.

Se admite utilizarea agricolă a terenului.

### **ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

#### **SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**

Nu sunt.

#### **SZCP Cioboteni\_b – Csobottfalva, vatra satului și**

#### **SZCP Cioboteni\_c – Cvartalul Agyagfalva și**

#### **SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice și**

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință



agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

### **ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

**SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice și  
SZCP Cioboteni\_b – Csoboffalva, vatra satului și  
SZCP Cioboteni\_c – Cvartalul Agyagfalva și  
SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară  
neocupată**

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

**SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice și**

Se admit de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- parcelele vor avea cel puțin o limită orientată către un drum public;
- toate parcelele rezultate în urma operațiunii vor avea lungimea aliniamentului de minim 15m;
- toate parcelele rezultate în urma operațiunii vor avea suprafața minimă de 500m<sup>2</sup>;

#### **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Cioboteni\_b – Csobotfalva, vatra satului și**

#### **SZCP Cioboteni\_c – Cvartatul Agyagfalva și**

#### **SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 3m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel mult 3m de la aliniament.

#### **SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară**

#### **neocupată**

Interdicție temporară de construire.

### **ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALÉ PARCELELOR**

#### **SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Cioboteni\_b – Csobotfalva, vatra satului și**

#### **SZCP Cioboteni\_c – Cvartatul Agyagfalva și**

#### **SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice și**

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

#### **SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară**

#### **neocupată**

Interdicție temporară de construire.

## **ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**  
Conform PUZCP.

**SZCP Cioboteni\_b – Csobotfalva, vatra satului și**  
**SZCP Cioboteni\_c – Cvartalul Agyagfalva și**  
**SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice și**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

**SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară neocupată**  
Interdicție temporară de construire.

## **ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## **ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**  
Conform PUZCP.

**SZCP Cioboteni\_b – Csobotfalva, vatra satului și**  
**SZCP Cioboteni\_c – Cvartalul Agyagfalva și**  
**SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice**

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

**SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară**

## **neocupată**

Interdicție temporară de construire.

### **ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.

#### **SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesară a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

#### **SZCP Cioboteni\_b – Csobottfalva, vatra satului și**

#### **SZCP Cioboteni\_c – Cvartatul Agyagfalva și**

#### **SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice**

Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- panta va fi constantă (nu vor exista frângerii);
- înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
- învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### **SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară**

#### **neocupată**

Interdicție temporară de construire.

### **ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

În **SZCP Cioboteni\_e** este permisă utilizarea sistemelor de utilități urbane alternative, cu condiția obținerii acordului de funcționare din partea instituțiilor aferente – Agenția pentru Protecția Mediului, Agenția de Gospodărire a Apelor Oltul. De asemenea este obligatoriu obținerea acordului proprietarilor cu care este terenul învecinat. Sistemele alternative nu vor afecta mediul și calitatea vieții celor din jur.

Nu se permit construcții fără sistem de echipare tehnico-edilitară.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă sau prin sisteme proprii. Pentru sisteme alternative se va cere acordul Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției de Gospodărire a Apelor Oltul.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

### **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

#### **SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Cioboteni\_b – Csobottfalva, vatra satului și**

#### **SZCP Cioboteni\_c – Cvartalul Agyagfalva și**

#### **SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice**

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

### **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale de preferință tonuri închise, suprafețele fiind opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m. Se admit socluri zidite din piatră cioplită. Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

#### **SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Cioboteni\_b – Csobottfalva, vatra satului și**

#### **SZCP Cioboteni\_c – Cvartalul Agyagfalva și**

#### **SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice și**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000m<sup>2</sup>, se admite un POT maxim de 25%.

Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000m<sup>2</sup> și 2000m<sup>2</sup>, se admite un POT maxim de 20%.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 2000m<sup>2</sup>, se admite un POT maxim de 15%.

#### **SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară**

#### **neocupată**

Interdicție temporară de construire.

### **ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

#### **SZCP Cioboteni\_a – domeniul bisericii catolice**

Conform PUZCP.

#### **SZCP Cioboteni\_b – Csobottfalva, vatra satului și**

#### **SZCP Cioboteni\_c – Cvartalul Agyagfalva și**

#### **SZCP Cioboteni\_e – gospodării în exteriorul vetrei istorice și**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000m<sup>2</sup>, se admite un CUT maxim de 0,4.

Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000m<sup>2</sup> și 2000m<sup>2</sup>, se admite un CUT maxim de 0,35.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 2000m<sup>2</sup>, se admite un CUT maxim de 0,25.

#### **SZCP Cioboteni\_d – subzona intermediară**

#### **neocupată**

Interdicție temporară de construire.



## ZCP04 – Jigodin

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Jigodin. Deși atestat în documente doar din 1539, după datarea stilistică a bisericii gotice, localitatea a existat din sec 15. Apare sub nume diferite: Seogeod, Sijked, Sögött. Va fi înglobat orașului abia în 1939. Satul areolar, cu trama stradală dezordonată s-a împărțit istoric în 4 cvartaluri: Vár utca , Alszeg, Felszeg, Erdő utca (str. Cetății, cvartalul de jos, cvartalul de sus, str. Pădurii). Cvartalul de jos și de sus formează vatra istorică a satului. Cvartalul str. Pădurii nu mai joacă un rol în structura localității de când a fost izolat de calea ferată, respectiv constrâns de activitatea militară de pe poligonul alăturat. Cvartalul str. Cetății este în principiu o formațiune din sec 19-20, o subzonă de legătură cu orașul Miercurea Ciuc, parțial suprapus cvartalului istoric numit Martonfalva, desfășurat în lungul unei străzi și cu un caracter mai urbanizat. Există o anume bipolaritate a structurii sale: un centru de jos, la intersecția de drumuri – accentuat prin amplasarea muzeului pictorului local Nagy Imre – și zona bisericii cu conacul Mikes. Băile Jigodin este o zonă de băi de ape minerale istorice cu renume, formând un satelit aparte al satului – distanța mare și caracterul distinct fac să nu fie inclus în ZIR. O cale de

### CADRUL LEGAL



circulație istorică spre Șumuleu a constituit prelungirea stăzii de lângă biserică și conac, prin Suta și valea pârâului Boloka, care datorită înființării str. Scaunului în sec 19, nu-și mai dovedește importanța. (sursa: Vámszer G., Vofkori Gy.)

Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MIERCUREA CIUC 2009 PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46; Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21;

Prezenta ZCP este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

- SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**
- SZCP Jigodin\_b – vatra satului**
- SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP Jigodin se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 47 Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Jigodin. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Ciuboteni stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21

## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE ÎN ZONĂ

Conform PUG.

- Modernizare poduri peste pârâul Jigodin, consolidare maluri
- Realizarea nodului rutier și a primului segment a inelului urban de est, cf. PUG.
- Amenajarea traseelor verzi din zonă, conform PUG
- Reamenajarea centru istoric Jigodin, cu o componentă pietonală dominantă
- Extinderea cimitirului din centrul istoric Jigodin
- Amenajare parcare cimitir centru Jigodin.
- Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- Amenajare zonă verde în centru Jigodin, conform PUG.
- Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.



## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului.

Amenajarea suprafețelor publice de pe malul pârâului Fitód.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### **SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**

Funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, cimitir, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, terenuri de sport și amenajări de spații verzi.

#### **SZCP Jigodin\_b – vatra satului și**

#### **SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Locuințe individuale (unifamiliale).

Unități agroturistice.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

#### **SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**

Nu sunt.

#### **SZCP Jigodin\_b – vatra satului și**

#### **SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeurii și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul

regulament.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

Pentru parcelele riverane străzii Brașov: funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățămînt, funcțiuni de sănătate, cu respectarea următoarelor condiții

- accesul să se facă exclusiv din strada Brașov;
- în cazul parcelelor riverane atât la strada Brașov, cât și la strada Pictor Nagy Imre, clădirile să fie amplasate în jumătatea parcelei orientată spre strada Brașov.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

**SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții și SZCP Jigodin\_b – vatra satului**

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

**SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Se admit de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- parcelele vor avea cel puțin o limită orientată către un drum public;
- toate parcelele rezultate în urma operațiunii vor avea lungimea aliniamentului de minim 15m;

- toate parcelele rezultate în urma operațiunii vor avea suprafața minimă de 500m<sup>2</sup>;  
Crearea unui al doilea aliniament prin accesarea limitei posterioare a actualelor parcele și prin divizarea acestora se va reglementa prin PUZCP, inclusiv transferul de proprietate necesar pentru realizarea străzilor de acces. Autorizarea lucrărilor de construire a clădirilor amplasate în zona noului aliniament creat (actuala limită posterioară a parcelelor) se va face numai cu condiția finalizării străzii de acces și a echipamentelor edilitare.

## **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**  
Conform PUZCP.

**SZCP Jigodin\_b – vatra satului și**

**SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Pentru parcelele riverane străzilor Pictor Nagy Impre și Jigodin, clădirile se vor amplasa pe aliniament.

Față de aliniamentul străzii Brașov, clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m.

Pentru restul parcelelor:

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 3m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel mult 3m de la aliniament.

## **ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALÉ PARCELELOR**

**SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**  
Conform PUZCP.

**SZCP Jigodin\_b – vatra satului și**

**SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

Față de limita de proprietate riverană străzii Brașov, clădirile se vor retrage cu cel puțin 10m.

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul

agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

**Toate subzonele:**

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

**ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**

Conform PUZCP.

**SZCP Jigodin\_b – vatra satului și**

**SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

**ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

**ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

**ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**

Conform PUZCP.

**SZCP Jigodin\_b – vatra satului și**

**SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Pentru construcțiile accesate din strada Brașov se admite un regim de înălțime de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre

următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

În cazul parcelelor riverane atât la strada Brașov, cât și la strada Pictor Nagy Imre, clădirile cu mai mult de un nivel suprateran vor fi amplasate în jumătatea parcelei orientată spre strada Brașov.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## **ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.

### **SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

### **SZCP Jigodin\_b – vatra satului și**

### **SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- panta va fi constantă (nu vor exista frângerii);
- înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
- învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## **ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

#### **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

**SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**  
Conform PUZCP.

#### **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale de preferință tonuri închise, suprafețele fiind opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m. Se admit socluri zidite din piatră cioplită. Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**  
Conform PUZCP.

**SZCP Jigodin\_b – vatra satului**

Se admite un POT maxim de 25%.

Pentru parcelele riverane străzii Brașov, se admite un POT maxim de

**SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000m<sup>2</sup>, se admite un POT maxim de 25%.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 1000m<sup>2</sup>, se admite un POT maxim de 20%.

**SZCP Jigodin\_b – vatra satului și**

**SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Pentru parcelele riverane atât străzii Brașov, cât și străzii Pictor Nagy Imre, indiferent de suprafață, se admite un POT maxim de 35%.

#### **ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE**

## A TERENULUI (CUT)

### **SZCP Jigodin\_a – zona de dotări și instituții**

Conform PUZCP.

### **SZCP Jigodin\_b – vatra satului**

Se admite un CUT maxim de 0,4.

### **SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Se admite un CUT maxim de 0,35.

### **SZCP Jigodin\_b – vatra satului și**

### **SZCP Jigodin\_c – zona de legătură cu orașul**

Pentru parcelele riverane atât străzii Brașov, cât și străzii Pictor Nagy Imre, indiferent de suprafață, se admite un CUT maxim de 0,8.



## ZCP05 – Cartierul funcționarilor

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de un cartier realizat între sfârșitul secolului 19. și a doua jumătate a secolului 20. Omogenitatea morfologică, caracterul tipic de cartier rezidențial cu vile ale funcționarilor, uniformitatea parcelarului justifică păstrarea și protejarea zonei. Prin raportul armonios de cadru construit-spațiu verde (grădini) zona exprimă o valoare urbanistică generată de modul de viață echilibrat al clasei mijlocii a societății. În zonă găsim o arhitectură în general de calitate bună a locuințelor și vilelor tipice primelor decenii ale secolului 20. Totodată apar formațiuni arhitecturale mai noi, lipsite de aceste calități, ele însă din fericire nu reprezintă masa definitorie a zonei.

### CADRUL LEGAL





Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MIERCUREA CIUC 2009 PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46;  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21;

## **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

ZCP Cartierul funcționarilor se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 47  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Cartierul funcționarilor. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Cartierul funcționarilor stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Conform PUG.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului.

Introducerea pistelor pentru bicicliști în profilele stradale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale).

### **ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, sedii administrative pentru instituții publice, asociații sau organizații, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

### **ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

#### **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 2m și cu cel mult 4m. Clădirile anexe se vor putea retrage cu mai mult decât 4 m de la aliniament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

#### **ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ**

## **DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

## **ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

## **ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## **ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în

punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## **ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului, reabilitarea clădirilor existente de epocă fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 20 – 45 de grade;
- învelitoarea va fi realizată din materiale durabile autentice – se resping imitațiile și înlocuitorii de materiale tradiționale, este de preferat țigla ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun; tabla zincată prepatinată.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici durabile pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc. Se interzice folosirea placajului de piatră rustic.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.

## **ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

## **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare

patru locuri de parcare.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

#### **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZCP.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 25%.

#### **ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,7.

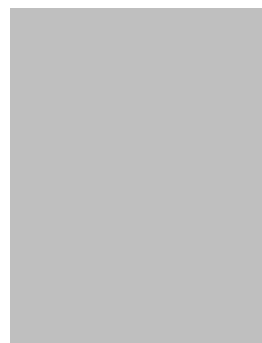


## ZCP06 – Toplița-Ciuc

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Toplița. Amintit sub numele de Toplocha în 1567, cu 44 de porți, este de presupus că are o existență mai veche. Din punct de vedere religios este o filială a Șumuleului, fapt pentru care nu este amintit mai devreme. Biserica romano catolică se construiește în 1843, iar parohia se desparte de Șumuleu abia în 1908. Termenul de Toplița sugerează existența unui izvor de apă minerală caldă pe care îl și găsim la extremitatea vestică a vetrei istorice a satului. Forma satului locuită în preponderență de maghiari catolici, este tipic secuiască: areolară, cu tramă stradală dezordonată. Toplița se compune dintr-un singur trup, vechea subâmpărțire în cvartalul de jos și de sus nu se mai conturează. Un cvartal de odinioară, Joița – Csütörtökfalva a

### CADRUL LEGAL



fost cedat orașului în 1891. Mai târziu, abia în 1959, a urmat fuziunea administrativă concretă cu Miercurea Ciuc. Există 4 cvartaluri satelit, care nu alcătuiesc o unitate morfologică cu formațiunea de bază: Ciba, Subpădure, și Vályú, toate desfășurate adiacent drumului spre Harghita. Ca urmare a unui incendiu devastator din 1896, o parte a satului s-a mutat în cvartalul Ligat, situat la 3,5km spre vest, adiacent drumului spre Odorhei. Cimitirul vechi se situează la extremitatea nordică și este scos din funcțiune, cimitirul actual a fost înființat în 1911. Activitatea de bază a localnicilor a fost cea agrară, acest lucru se citește în țesut, în folosirea loturilor și în lărgirile spațiului stradal, lărgiri destinate adunării ciredelor. Totodată, toplițenii au jucat un rol important în viața comercială a zonei fiind căruțari de renume.

Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MIERCUREA CIUC 2009 PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.

Prezenta ZCP este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

**SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții**

**SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

**SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

**SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP Toplița se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Toplița. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Toplița stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE ÎN ZONĂ

Conform PUG.

- Reconfigurare nod str. Toplița- Patak-Rét.
- Amenajare parcare cimitir Toplița-Ciuc.
- Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- Remodelare, plantarea str.Rét
- Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46;  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21;

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 47  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21

- Reorganizarea și reamenajarea intersecției străzilor Rét și Patak, cu caracter și rol de piață publică și având o importantă componentă pietonală
- Reamenajarea intersecției străzilor Izvorului și Toplița cu caracter și rol de piață publică- centru de cartier, având o importantă componentă pietonală
- Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului.

Sunt propuse pentru clasare următoarele obiective:

- Biserica romano catolică din 1843 str Toplița Ciuc nr. 114;
- Școala generală str. Toplița nr. 112;
- Parohia romano catolică nr. 110;
- Cimitirul vechi cu construcție votivă – sec.18 str. Toplița fn;
- Conacul Lázár II cu parcul aferent din 1887 str. Lazar nr. 29.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### **SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții**

Funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, cimitir, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, amenajări de spații verzi.

#### **SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

Locuințe individuale (unifamiliale).  
Unități agroturistice.

#### **SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Locuințe individuale (unifamiliale), funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban. Grădina istorică a conacului se păstrează, fiind interzisă modificarea utilizării sau construirea de clădiri de orice fel. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZCP.

#### **SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

Locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente



zonelor de locuințe, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.

## **ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții și**

### **SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Nu sunt.

### **SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

### **SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

Ateliere meșteșugărești și alte activități de prelucrare, ansamblare sau producție cu condiția de a nu avea efecte perturbatoare asupra locuințelor învecinate și asupra maginii de ansamblu a zonei.

## **ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

##### **SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții și**

##### **SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Conform PUZCP. Până la aprobarea PUZCP, nu se admite modificarea parcelarului.

##### **SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

Se admit de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- parcelele vor avea cel puțin o limită orientată către un drum public;
- toate parcelele rezultate în urma operațiunii vor avea lungimea aliniamentului de minim 15m;
- toate parcelele rezultate în urma operațiunii vor avea suprafața minimă de 500m<sup>2</sup>;

##### **SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

#### **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

##### **SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții**

##### **SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Conform PUZCP.

##### **SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 5 m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel mult 5 m de la aliniament.

##### **SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3m și cu cel mult 10m.

#### **ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

##### **SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții**

##### **SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Conform PUZCP.

### **SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

### **SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

Clădirile se vor retrage de la mitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

#### **Toate subzonele:**

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

## **ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

### **SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții**

### **SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Conform PUZCP.

### **SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

### **SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

## **ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

### **SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții**

#### **SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Conform PUZCP.

### **SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

### **SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+R, P+2+M, D+P+1+R, D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Nu se admit demisoluri orientate spre stradă. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de construcții noi amplasate pe aliniament este P+2.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.

### **SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții**

#### **SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

### **SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- panta va fi constantă (nu vor exista frângeri);
- înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
- învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

### **SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

## **ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

## **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

### **SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții**

Conform PUZCP.

### **SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Grădina istorică a conacului se păstrează.

### **SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

#### **SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

#### **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale, de preferință tonuri închise. Suprafețele vor fi opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m. Se admit socluri zidite din piatră cioplită. Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții****SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Conform PUZCP.

**SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000m<sup>2</sup>, se admite un POT maxim de 25%.

Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000m<sup>2</sup> și 2000m<sup>2</sup>, se admite un POT maxim de 20%.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 2000m<sup>2</sup>, se admite un POT maxim de 15%.

**SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

Se admite un POT maxim de 40%.

**ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****SZCP Toplița\_a – zona de dotări și instituții****SZCP Toplița\_c – conacul Lázár**

Conform PUZCP.

**SZCP Toplița\_b – zona cu profil rezidențial**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000m<sup>2</sup>, se admite un CUT maxim de 0,4.

Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000m<sup>2</sup> și 2000m<sup>2</sup>, se admite un CUT maxim de 0,35.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 2000m<sup>2</sup>, se admite un CUT maxim de 0,25.

**SZCP Toplița\_d – fostele unități agricole**

Se admite un CUT maxim de 1,2.



## ZCP07 – Harghita Băi

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de clădirile de odihnă ale fostei armate ungare, construite în perioada 1940-1943. Calitatea arhitecturală a acestor obiective determină caracterul întregii stațiuni.

Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MIERCUREA CIUC 2009 PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.

### CADRUL LEGAL

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46;  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21;



## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP Harghita Băi se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Harghita Băi. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Amplasarea de clădiri noi, precum și extinderi ale clădirilor existente se vor autoriza numai pe bază de PUZCP, aprobat conform legii.

Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Cartierul funcționarilor stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 47

Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21

## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE ÎN ZONĂ

Conform PUG.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală și verde. Eliminarea clădirilor și obiectivelor parazitare.

Stabilirea soluțiilor urbanistice și arhitecturale pe bază de concursuri de soluții, desfășurate sub supervizarea administrației locale și a Direcției Județene pentru cultură, Culte și Patrimoniu Național Construit Harghita și cu sprijinul Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban și extraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de învățământ, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.

### ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități agricole ce nu intră în contradicție cu profilul subzonei.

### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

#### **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZCP.

#### **ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform PUZCP.

#### **ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZCP.

#### **ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

#### **ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

#### **ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Conform PUZCP.

#### **ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru

fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

#### **ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, în măsura în care acestea se găsesc în Harghita Băi. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

#### **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Se vor asigura suprafețe plantate în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei.

#### **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZCP.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform PUZCP.

#### **ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform PUZCP.



## **Partea V.**

# **PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC**

### **ARTICOLUL 32            Reglementări pentru extravilanul municipiului Miercurea Ciuc**

(1) Se stabilesc următoarele zone funcționale și următoarele reglementări:

#### **TDA – Terenuri cu destinație agricolă**

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

c) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

d) Se admit case de cosit, cu respectarea următoarelor condiții:

- clădirile nu vor fi utilizate drept locuințe sau pentru alte activități cu caracter permanent;
- clădirile vor fi realizate din lemn, fără fundații din beton, nu vor avea ferestre și nu vor avea coș de fum;
- clădirile vor avea un singur nivel și nu vor depăși suprafața construită desfășurată de 10m<sup>2</sup>.

e) În extravilan pe terenurile agricole nu sunt permis împejmuiri. Excepții fac acele cazuri în care se solicită împejmuirea terenului cu scopul protejării de animale. În aceste cazuri sunt permise doar împejmuiri din piloni de lemn bătuți în pământ cu plasă de sârmă sau scândură. Este interzisă utilizarea de beton, piatră, sau alte materiale pentru fundații, piloni sau alte elemente ale gardului. Înălțimea gardului nu poate depăși 1,2 m, de la cota terenului natural. Excepție este zona Șumuleu, unde este interzis orice fel de împejmuire.

e) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

f) În momentul introducerii în intravilan a unor terenuri, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 30% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

#### **TDF – Terenuri cu destinație forestieră**

Conform Codului silvic.

#### **TDH – Terenuri aflate permanent sub ape**

Conform Legii 107/1996, actualizată.

## **DR – Terenuri ocupate de căi de comunicație**

Conform legislației în vigoare. Realizarea căilor de comunicație reprezintă obiectiv de utilitate publică.

## **N – Terenuri neproductive**

Conform legislației în vigoare și prevederilor prezentului regulament privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință.

## **TDS – Terenuri cu destinație specială**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Ministerul Apărării Naționale are în administrare pe teritoriul administrativ al Municipiului Miercurea Ciuc imobile în suprafață totală de 169,6725 ha teren, din care 0,5610 ha în intravilan, și 169,1115 ha în extravilanul localității.

## **TP – Zone de protecție a rețelei de transport a energiei electrice**

Conform legislației și normativelor în vigoare.

(2) Pe baza concluziilor studiului de fundamentare în domeniul mediului, se propun următoarele Aree naturale protejate:

- aria naturală protejată **Háromalja**, prin extinderea ariei naturale protejate existente Băile Jigodin – Csihányos – Dealul Cetății, 387,9 ha;
- aria naturală protejată **Lunca Oltului**, prin extinderea ariei naturale protejate existente Barátok Szege, 310,5 ha;
- aria naturală protejată a **conurilor de dejecție pe malul vestic al râului Olt**, 173,3 ha;
- aria naturală protejată **turbării (3)** de la nord vest de oraș, 171,6 + 4,2 + 3,7 ha;
- aria naturală protejată a **habitatului speciilor rare de raci** la nord vest de oraș, 40,7 ha;
- aria naturală protejată **muntele Șumuleu**, 882,0 + 18,4 ha;
- aria naturală protejată **Lunca Mare** 88,1 ha;

	Existent	Propunere prin PUG
<b>Protecție locală</b>	A2 – „Barátok szege” – 1 ha	Extindere A2 – „Barátok szege” – 310,9 ha
	A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 253 ha	Extindere A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 387,9 ha
		Coridor ecologic: Munții Harghita și Munții Ciucului – 881,3 ha
		Bălți temporare – 40,7 ha
		Malul Oltului-Ciba – 344,9 ha
		Trubăria Nord 1 – 4,2 ha
		Trubăria Nord 2 – 3,7 ha
		Fâneață umedă – 18,4 ha
		Lunca mare – parc dendrologic, peisager – 88,1 ha
		1 arbor secular – zona Szécseny
		2 arbor secular – zona bisericii din Șumuleu
	2 arbor secular – zona str. Kájoni János nr. 68-72	
<b>Protecție județeană</b>	A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 253 ha	Extindere A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 387,9 ha
	Parc dendrologic Piața Cetății – 4 ha	
	2 ulmi – la intrarea în Primăria Miercurea Ciuc	
	1 ulm – vis a vis de Primăria Miercurea Ciuc	
	1 tei – str. Carierei nr. 19	
	2 plopi – str. Szék nr. 141.	
	Parcul Piața Cetății – parc dendrologic	
	Izvor Ciuboteni	
	Izvor Șumuleu Ciuc	
	Izvor Băile Miercurea Ciuc	
	Băile Harghita: Csipike, Izv. Ochi, Stomac, Piricske	
Jigodin Băi: F328, alimentează izvorul Szikla		
<b>Protecție națională</b>	Rezervația botanică „Tinovul Luci” 465 – 297,9 ha	
<b>Natura 2000</b>	ROSPA0034 „Depresiunea și Munții Ciucului”	Extindere cu: – coridorul ecologic Munții Harghita și Munții Ciucului – 881,3 ha – Extindere A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 387,9 ha
	ROSCI0246 „Tinovul Luci”	
		ROSCI – Câmpia la este de Munții Harghita

Notă: Propunerile de extindere NATURA 2000, au fost făcute de către specialiști în domeniu.

g) Specii de plante cultivate cu scopuri agricole sau industriale, cu efecte potențial negative asupra habitatelor, speciilor autohtone și peisajului.

În ultimii ani a crescut numărul fermierilor și a investitorilor interesați în cultivarea salciei de energie (*Salix viminalis energo*). Aceasta nu reprezintă un risc de invazie, dar reprezintă o amenințare pentru habitatele de fânețe și pășuni. Unele specii și varietăți de iarbă de energie sunt potențial invazive. Din punctul de vedere al protecției peisajului și al speciilor și habitatelor autohtone, recomandăm un control strict al speciilor cultivate pe terenurile agricole ale orașului.

Specii de grădină neautohtone cu potențial de invazie:

Speciile invazive reprezintă un risc pentru flora și fauna autohtonă și peisaj. Multe dintre aceste specii sunt introduse cu scop decorativ, în grădini, dar în condiții prielnice devin invazive, își cresc arealul într-un ritm accelerat. Speciile de plante invazive reprezintă o problemă foarte mare în zonele de șes cu climat cald și relativ uscat. În Depresiunea Ciucului, datorită climatului, aceste specii nu reprezintă în prezent un risc foarte ridicat. Dintre speciile enumerate mai jos, *Fallopia japonica* este prezentă pe mai multe puncte ale orașului, în jurul construcțiilor și drumurilor.

Câteva dintre cele mai importante speciile de plante invazive:

*Acer negundo* – kőrislevelű juhar (America de Nord)

*Ailanthus altissima* – bálványfa (China)

*Amorpha fruticosa* – gyalogakác (America de Nord)

*Solidago canadensis* – kanadai aranyvessző (America de Nord)

*Impatiens glandulifera* – himalájai nebáncsvirág (Asia de Est)

*Fallopia japonica* – japán keserűfű (Asia de Est)

*Robinia pseudoacacia* – fehér akác (America de Nord)

*Ambrosia artemisiifolia* – parlagfű (America de Nord)

#### **Grădinărit și zone verzi**

Grădinăritul reprezintă cea mai importantă sursă de specii invazive. Recomandăm încurajarea folosirii speciilor autohtone în loc de specii exotice de către Secția Floricolă a Primăriei Miercurea Ciuc și de către localnici.

Specii decorative arboricole autohtone includ:

*Berberis vulgaris* - sóskaborbolya

*Ligustrum vulgare* - fagyal

*Euonymus verrucosus* – bibircses kecskerágó

*Euonymus europaeus* – csíkos kecskerágó

*Juniperus communis* – közönséges boróka

*Spiraea ulmifolia* – szillevelű gyöngyvessző

*Prunus spinosus* – kökény

*Crataegus monogyna* – egybibés galagonya

*Sorbus aucuparia* – madárberkenye

*Viburnum lantana* – ostorménfa

*Viburnum opulus* – kányabangita

*Sambucus nigra* – fekete bodza

*Sambucus racemosa* – fűrtös (hegyi) bodza

*Tilia chordata* – kislevelű hárs

*Ulmus glabra* – hegyi szil

*Quercus robur* – kocsányos tölgy

*Fraxinus excelsior* – magas kőris

j) Activitățile de minerit pe teritoriul extravilan al municipiului se vor permite cu respectarea normelor tehnice și reglementărilor în vigoare. Sunt obligatorii avizele instituțiilor locale, regionale și centrale, după caz, și a Consiliului Județean Harghita. Se vor respecta prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism, în special cele referitoare la zonele de protecție, zone construite și arii naturale protejate și cele cu potențial de risc ridicat.



**Partea VI.**  
**REGLEMENTĂRI CU CARACTER GENERAL PRIVIND LOCALITATEA**  
**COMPONENTĂ HARGHITA BĂI**

**ARTICOLUL 33            Reglementări pentru localitatea componentă Harghita Băi**

(1) Pentru întregul teritoriu al localității componente Harghita Băi se va elabora un Plan urbanistic zonal, cf. legii 350/2001, Art. 31<sup>3</sup>.

(2) Până la aprobarea Planului urbanistic zonal Harghita Băi, autorizarea lucrărilor de construire se va face pe baza prezentului regulament.

(3) Pentru orice derogări de la prevederile prezentului regulament, pentru care este necesară elaborarea și aprobarea unui Plan urbanistic zonal (cf. legii 350 /2001, Art. 32), teritoriul care va fi reglementat va cuprinde întreaga suprafață a localității componente Harghita Băi.



## Anexa nr. 1

### Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

#### Funcțiuni administrative

Sediul Prefecturii Județului Harghita;  
Sedii de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;  
Sediul Consiliului Județean Harghita;  
Sediul Primăriei municipiului Miercurea Ciuc sau filiale ale acesteia (primării de cartier);  
Sedii de partid;  
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;  
Sedii de birouri;  
Sedii de firmă sau companie.

#### Funcțiuni financiar-bancare

Sediul Băncii Naționale a României;  
Sedii bancare, filiale;  
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;

#### Funcțiuni comerciale (tertiare) cu caracter intraurban

Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;  
Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;  
Mall, Centru comercial de factură urbană;  
Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;  
Piață agroalimentară, hală agroalimentară;  
Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;  
Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

#### Funcțiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Supermagazin (supermarket, hipermarket);  
Mall, Centru comercial;  
Piață de vechituri, obor;  
Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;  
Comerț engros;  
Showroom auto, moto, alte produse;  
Spații pentru târguri și expoziții;  
Autoservice, spălătorie auto;  
Stație de combustibili;  
Servicii, alimentație publică;  
Centru de cercetare și formare profesională;  
Incubator de afaceri;  
Sedii de birouri;  
Sedii de firmă sau companie;  
Hotel \* - \*\*\*\*\* , Hotel apartament \* - \*\*\*\*\* , Motel \* - \*\* , Vilă \*\* - \*\*\*\*\* , Pensiune, Hostel, Youth Hostel;  
Parc de activități.

#### Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult;  
Mănăstire.

### **Funcțiuni de cultură**

Centru expozițional, expoziție, târg;  
Muzeu;  
Biblioteca, mediatecă;  
Club, discotecă;  
Sală de reuniune;  
Cazinou;  
Casă de cultură;  
Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;  
Cinematograf, multiplex;  
Teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;  
Sală polivalentă;  
Circ.

### **Funcțiuni de învățământ**

Învățământ preșcolar;  
Școală primară;  
Școală gimnazială;  
Liceu;  
Școală postliceală;  
Școală profesională;  
Învățământ superior;  
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

### **Funcțiuni de sănătate**

Spital clinic universitar;  
Spital general (județean, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);  
Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);  
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice);  
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];  
Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie);  
Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);  
Creșă sau creșă specială;  
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;  
Azil de bătrâni;  
Centru de asistență socială.

### **Funcțiuni sportive**

Ștrand în aer liber;  
Stadion;  
Terenuri de sport în aer liber;  
Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;  
Patinoar artificial;  
Poligon pentru tir;  
Popicărie;  
Teren de golf, teren de minigolf;  
Pârtie de schi;  
Bază hipică;  
Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;  
Bazin acoperit, baie publică;  
Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);  
Servicii de întreținere corporală;  
Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

## Funcțiuni de loisir public

Loc de joacă acoperit pentru copii;  
Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;  
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;  
Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mică decât 200 mp;  
Grupuri sanitare publice.

## Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

Grădină zoologică;  
Grădină botanică;  
Parc tematic, parc de distracții;  
Loc de joacă acoperit sau în aer liber;  
Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

## Funcțiuni de loisir privat

Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten);

## Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Hotel \* - \*\*\*\*\*;  
Hotel apartament \* - \*\*\*\*\*;  
Motel \* - \*\*;  
Vilă \*\* - \*\*\*\*\*;  
Pensiune turistică categoria urban \* - \*\*\*\*;  
Hostel, Youth Hostel.  
Alimentație publică.

## Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Bungalouri \* - \*\*\*,  
Cabană categoria \* - \*\*\*,  
Camping \* - \*\*\*\*,  
Sat de vacanță \*\* - \*\*\*,  
Pensiune agro-turistică \* - \*\*\*,  
Tabără de vacanță pentru elevi.  
Alimentație publică.

## Funcțiuni industriale

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;  
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);  
Depozit, centru de distribuție;  
Comercializare materiale de construcții;  
Centru de cercetare și formare profesională;  
Incubator de afaceri;  
Parc de activități;  
Infrastructură și spații destinate IMM-uriilor;  
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;  
Instalații de transfer intermodal de mărfuri;  
Colectare și depozitare fier vechi;  
Colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;  
Autoservice, spălătorie auto;  
Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;  
Stație de combustibili cu servicii aferente.

## **Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public**

Aeroport;  
Gară de persoane;  
Autogară;  
Stație intermodală;  
Stație a trenului urban;  
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;  
Parcaje publice de tip park&ride;  
Depou pentru vehiculele transportului public;  
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.

## **Funcțiuni de gospodărire comunală**

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;  
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;  
Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;  
Crematoriu uman;  
Rampă de deșeuri;  
Centru de selectare deșeuri;  
Pepinieră;  
Depou pentru vehiculele transportului public;  
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;  
Adăpost pentru animale de casă;  
Instalații de incinerare pentru deșeuri.  
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

## **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;  
Sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

## **Unități cu destinație specială**

Unități militare;  
Unități de protecție civilă;  
Unități de poliție;  
Unități de pompieri;  
Unități ale serviciilor de informații;

## **Funcțiuni agricole**

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;  
Pepiniere pomicole;  
Plantații de hamei și duzi;  
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;  
Amenajări piscicole;  
Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;  
Stație de cercetare agricolă;  
Depozitarea produselor agricole;  
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;  
Drumuri de exploatare agricolă;  
Anexe destinate personalului, altele decât locuințe.

## **Locuințe**

Locuințe individuale (unifamiliale);  
Locuințe colective (multifamiliale);  
Garaje și parcaje aferente locuințelor.

## **Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)**

Comerț alimentar;

Comerț nealimentar;

Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere neperatoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozități;

Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;

Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

## **Echipamente publice aferente zonelor de locuințe**

Filială a administrației locale (primărie de cartier);

Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;

Sediu al asociațiilor de proprietari sau sediu ONG;

Școală primară și/sau gimnazială;

Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;

Dispensar, centru de medicină de familie;

Biblioteca, mediatecă, centru cultural;

Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

Azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;

Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;

Centru de asistență socială;

Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

Judecătorie;

Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă;

Piață agro-alimentară.





## Anexa nr. 2

### Necesarul de parcaje

#### Locuințe

**Locuințe individuale (unifamiliale):** minim două locuri de parcare.

**Locuințe colective (multifamiliale):** 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD\*.

Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

Pentru ansambluri care includ două sau mai multe clădiri de locuințe, se va asigura un număr suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.

Pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament\*\*.

#### Funcțiuni administrative

#### Funcțiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD\*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD\* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD\* pentru restul funcțiilor.

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

#### Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

#### Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD\* pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD\* pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD\* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD\* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

#### Funcțiuni de cult

**Biserici:** se va asigura câte un loc de parcare la 20-30 de locuri.

**Alte funcțiuni de cult:** numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

#### Funcțiuni de cultură

**Expoziții, muzee, târguri:** se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

**Celelalte funcțiuni:** se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni de învățământ**

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

**Funcțiuni universitare:** se va asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

**Tabere școlare:** se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

**Cămine studențești:** se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenți.

În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni de sănătate**

**Spitale:** se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la 8 paturi.

**Celelalte funcțiuni:** se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

### **Funcțiuni sportive**

**Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente):** se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.

**Celelalte funcțiuni:** se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni de loisir public**

**Dotări destinate activităților cultural-educative:** vezi funcțiuni de cultură.

### **Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic**

**Parcuri tematice, parcuri de distracții:** se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp din SCD\*

### **Funcțiuni de turism cu caracter intraurban**

**Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban:** se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

**Hostel, youth hostel:** se va asigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

**Motel:** se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

### **Funcțiuni de turism cu caracter extraurban**

**Bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanță, pensiune agro-turistică:** se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

**Camping:** se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

### **Funcțiuni industriale**

**Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp:** se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din SCD\*.

**Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp:** se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din SCD\*.

**Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp:** se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD\*.

**Activități de depozitare:** se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public**

#### **Funcțiuni de gospodărire comunală**

#### **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

Se vor asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD\*.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

### **Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)**

#### **Echipeamente publice aferente zonelor de locuințe**

Se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150 mp din SCD\*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la 100 mp arie utilă.

Se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din SCD\*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la doi salariați.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

\* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

\*\* - Suprafața minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.



## Anexa nr. 3

### Glosar de termeni

**Accesul direct** – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (*G.M – 007 – 2000*).

**Accesul la drumurile publice** – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(*G.M – 007 – 2000*) .

**Aerodromurile** – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică)(*G.M – 007 – 2000*).

**Aeroporturile** – aerodromuri cu construcții și instalații pentru deservirea transportului public de călători și încărcătură (trafic aerian public)(*G.M – 007 – 2000*).

**Albia minoră** – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (*G.M – 007 – 2000*) .

**Albia majoră** – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă(*G.M – 007 – 2000*).

**Ampriza drumului** – 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 (*G.M – 007 – 2000*) .

**Arie naturala protejata** – zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si avand un regim special de ocrotire si conservare, in care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (*Legea 350/2001*).

**Aspectul general al zonelor urbane și rurale** – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (*G.M – 007 – 2000*).

**Branșamentul de apă** – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (câmin, vană de golire etc.)(*G.M – 007 – 2000*).

**Branșamentul de gaze** – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (*G.M – 007 – 2000*).

**Branșamentul electric** – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (*G.M – 007 – 2000*).

**Categoria străzii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

**Cheltuieli de echipare edilitară** – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (*G.M – 007 – 2000*).

**Construibilitatea** – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (*G.M – 007 – 2000*).

**Construcții cu caracter provizoriu** – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de

afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

**Coridor ecologic** – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (OUG 57/2007).

**Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**Destinația terenurilor** – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

**Distanțele minime de protecție** între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M – 007 – 2000).

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

**Dotări publice** – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

**Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

**Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

**Echiparea edilitară în sistem individual** – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).

**Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

**Fondul forestier național** este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri** terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

**Funcțiunile urbane** – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

**Garajele** – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

**Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața

subsolorilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolorilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. 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.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- (4) dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- (8) dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

**Infrastructura feroviară** – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (*G.M – 007 – 2000*).

**Interdicție de construire (*non aedificandi*)** – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

**Intravilanul localității** – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

**Îmrejmirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

**Habitat natural** – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (*OUG 57/2007*);

**Limita intravilanului** este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (*G.M – 007 – 2000*).

**Locuință individuală** – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

**Locuințe colective** – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și und există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

**Mansardă (prescurtat: M)** – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60 grade;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.
- Parapetul mansardei nu va depăși 1,5 m, de la cota finită de călcare a nivelului.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

**Mobilier urban** – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea 50/1991*).

**Nivel** – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

**Nivel retras (prescurtat: R)**– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

**Obiectiv de utilitate publică** – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

**Parcajele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcela** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcelare** – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

**Parcuri de activități** – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (*UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definierea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002*).

**Pastișă** - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servii temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

**Profil stradal** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

**PUZCP** - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „*Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

**Racordul de canalizare** – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (*G.M – 007 – 2000*).

**Realiniere** – operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

**Regim redus de înălțime** - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la două niveluri supraterane. În unele unități teritoriale de referință se admit, suplimentar față de cele două niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.

**Regim mediu de înălțime** - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la patru niveluri supraterane. În unele unități teritoriale de referință se admit, suplimentar față de cele patru niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.



**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

**Reparcelare** – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

**Rețeaua publică de alimentare cu apă** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

**Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

**Rețeaua publică de canalizare** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (*G.M – 007 – 2000*).

**Riscurile naturale** considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (*G.M – 007 – 2000*).

**Riscurile tehnologice industriale** – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (*G.M – 007 – 2000*).

**Riscurile tehnologice** – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (*G.M – 007 – 2000*).

**Servitute de utilitate publică** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (*Legea 350/2001*).

**Sistem de utilități publice** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (*Legea 51/2006*).

**Sistem urbanistic deschis** – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

**Sistem urbanistic închis** – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

**Spații libere de folosință comună** – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile libere de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

**Strategie de dezvoltare** – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

**Străzile** – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

**Străzile și artere pietonale** – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

**Structura urbană** – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolvul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

**Supanță** – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

**Suprafața construită desfășurată (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

**Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. 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 (Legea 350/2001).

**Suprafața nivelului (SN)** – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,8$  m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelișurile, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

**Șură** - construcție anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele și se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc. (Dicționar explicativ al limbii române, 1998). Pentru anumite zone, prezentul regulament permite construirea și utilizarea șurilor atât pentru scopul descris mai sus, cât pentru alte activități admise prin prezentul regulament.

**Teritoriu administrativ** – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

**Teritoriu intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) (Legea 350/2001).

**Teritoriu extravilan** – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

**Zonă construită protejată (ZCP)** - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

**Zona funcțională** – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași

funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

**Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (*Legea 350/2001*).

**Zona de protecție** a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (*G.M – 007 – 2000*).

**Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită 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 circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (*G.M – 007 – 2000*).

**Zona de protecție a monumentelor istorice** – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (*Legea 422 /2001*).

Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (*Legea 5/2000*)

**Zonă de risc natural** – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

**Zonele de protecție sanitară cu regim sever** ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (*H.G.R. nr. 101/1997*).

**Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică** – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind:

- zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare și zonele laterale ale acesteia,
- prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare;
- zonele culoarelor aeriene de acces;
- zonele de tranziție;
- zonă de limitare orizontală;
- zona conică;
- zona conică exterioară (*G.M – 007 – 2000*).

**Zonele de siguranță** – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (*G.M – 007 – 2000*).

**Zonă de urbanizare** – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

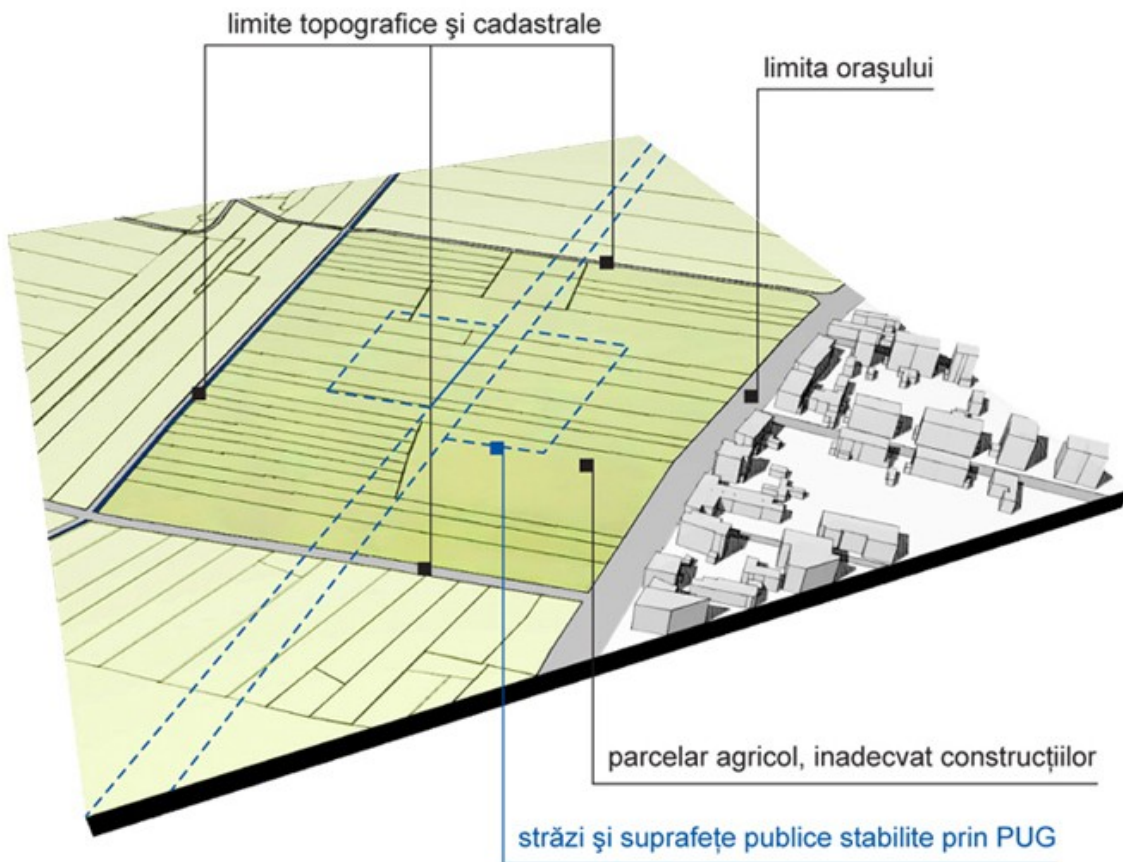
**Utilități publice (Sistem de utilități publice)** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).

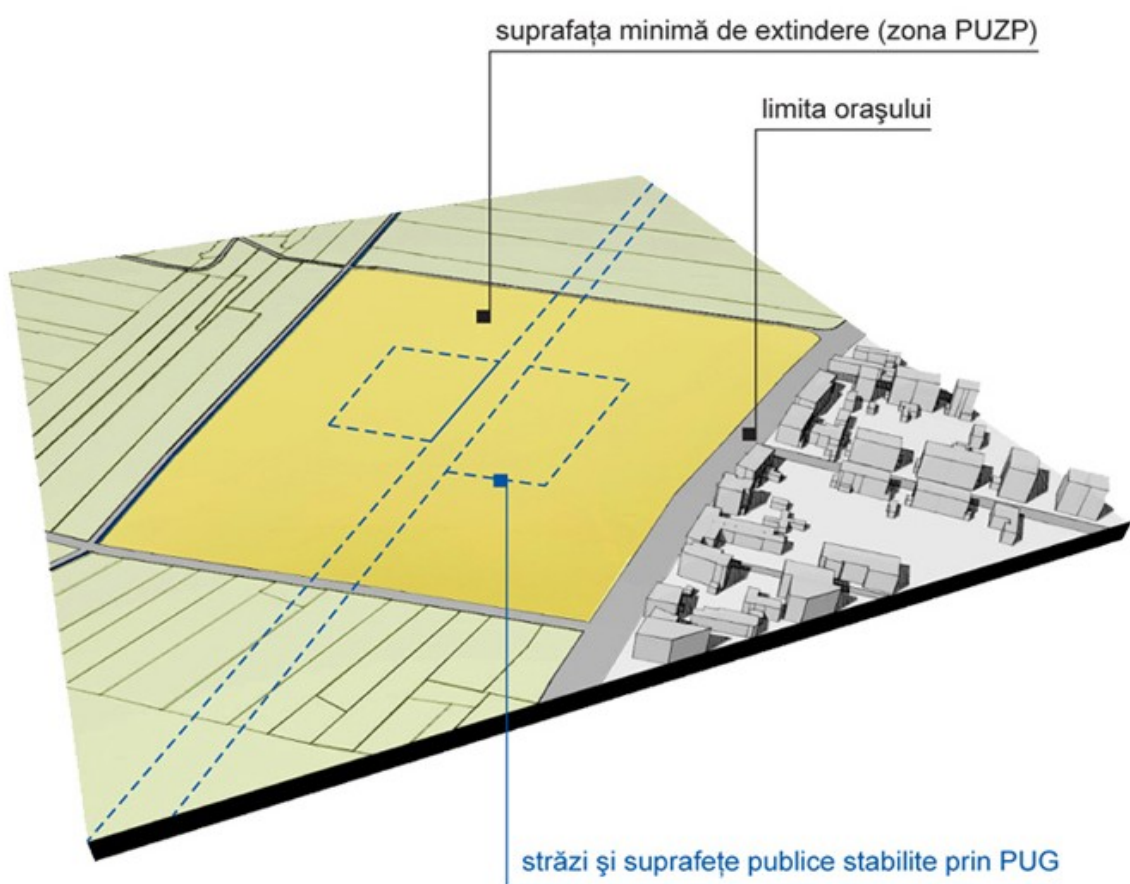
## Anexa nr. 4

### Schemă de ilustrare a etapelor operațiunilor de parcelare/reparcelare și viabilizare (I-IV) pentru zone de locuințe

**etapa I** Limitele zonei de urbanizare vor fi date de elemente topografice și cadastrale (drumuri, ape, canale, forme marcante de relief, păduri etc). Toate parcelele aflate în interiorul perimetrului stabilit vor face obiectul operațiunii de reparcelare. Proprietarii pot constitui o asociație temporară a cărei scop este inițierea operațiunii de parcelare / reparcelare. Această asociație beneficiază de scutiri pentru o serie de taxe și obligații. \*  
Delimitarea zonei PUZ, obligativitatea reparcelării și a asigurării suprafețelor necesare pentru obiectivele de utilitate publică vor fi condiții pentru dezvoltarea zonei.  
Anterior operațiunii de reparcelare este necesară actualizarea evidenței topografice și cadastrale a zonei.



**etapa II** Asociația temporară are următoarele atribuții:  
- inițiază o unificare virtuală și temporară a terenurilor care formează parcelabilul;  
- execută atribuțiile unui parcelator.\*

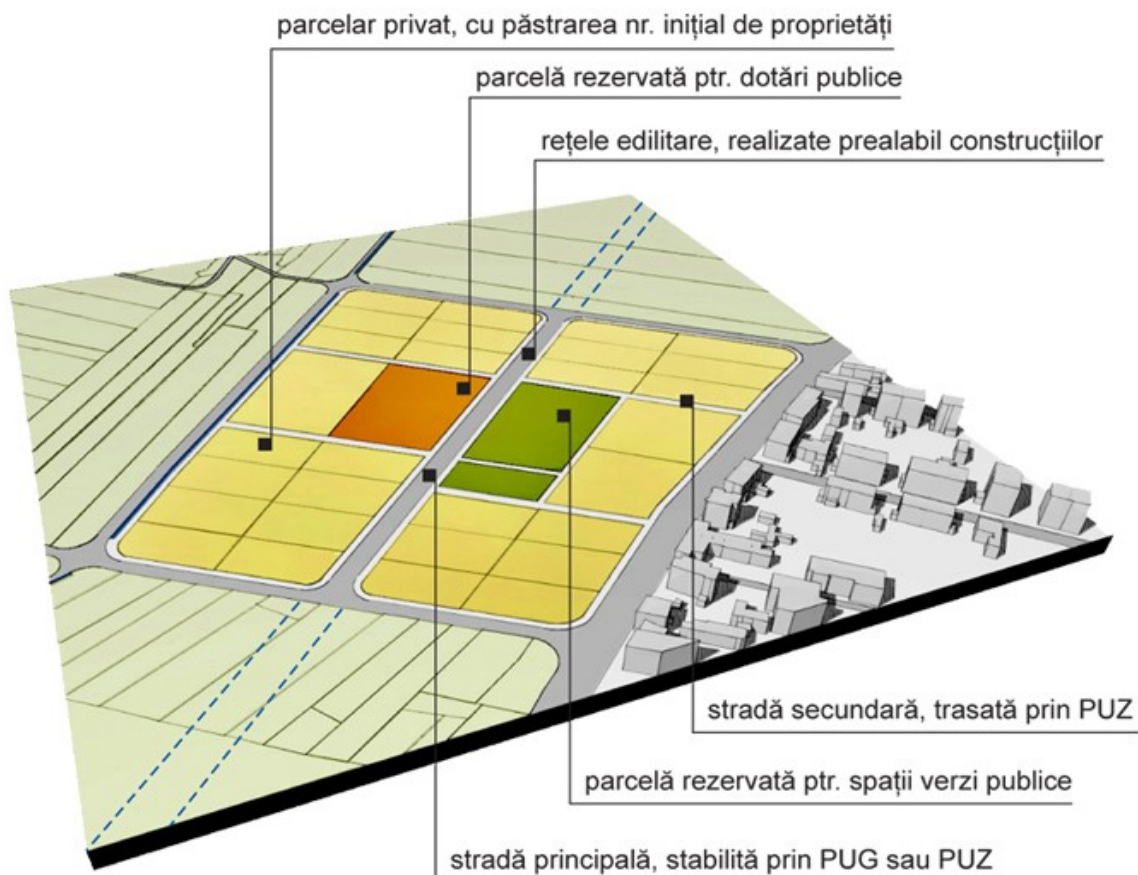


### etapa III Planul Urbanistic Zonal asigură:

- organizarea funcțională și spațială a zonei (străzi, rețele edilitare, regulament de construire), respectând PUG
- remodelarea parcelarului inițial în scopul realizării de construcții, cu păstrarea numărului inițial de parcele private
- stabilirea și rezervarea suprafețelor necesare pentru dotări publice (grădinițe, școli, sănătate etc) și spații verzi

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de interes public vor fi cedate de către participanții la operațiune sub forma unei cote procentuale a proprietății private. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc parcelele private prin operațiunea de urbanizare.

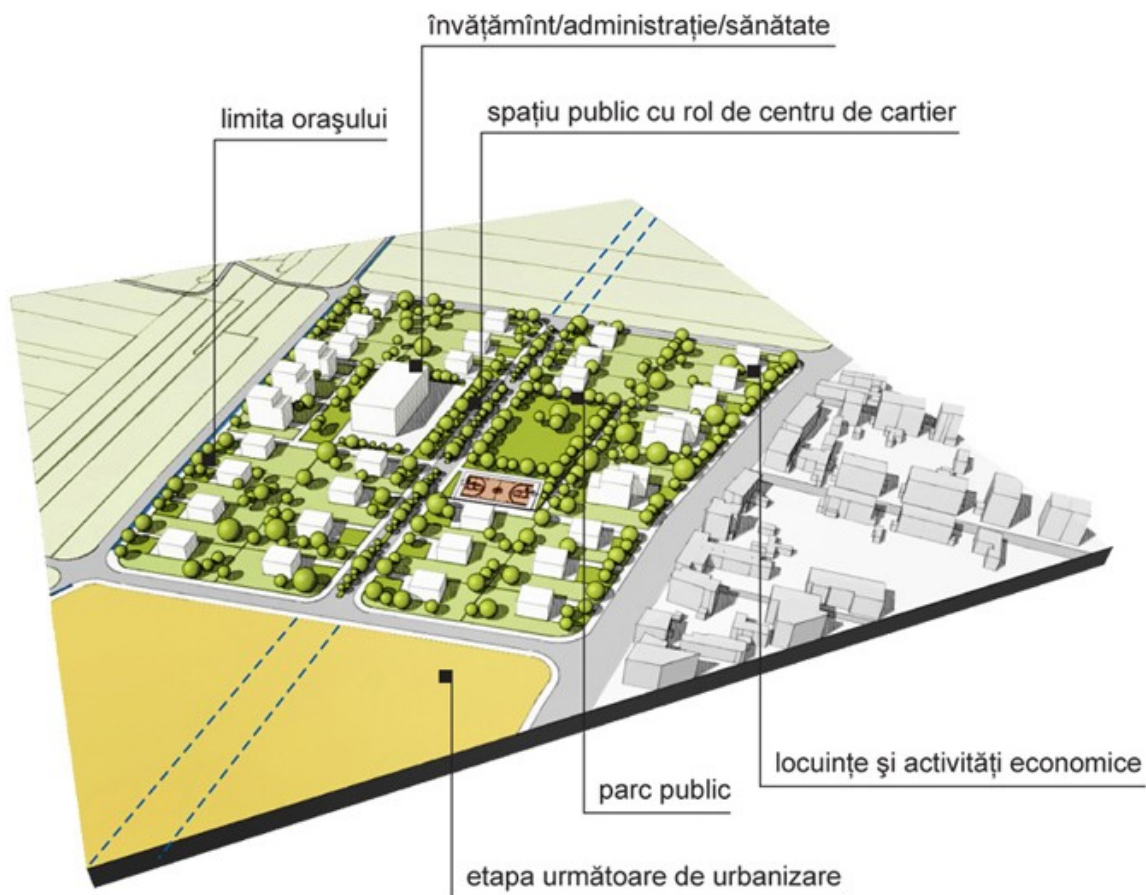
Viabilizarea zonei este o condiție pentru acordarea autorizațiilor de construire.



**etapa IV** Extinderea oraşului se va face în etape. Condiția pentru dezvoltarea unei zone noi este finalizarea viabilizării zonei precedente.

Scopurile etapizării sunt:

- o gestiune eficientă a resursei teren, asigurarea rezervelor necesare pentru dezvoltări pe termen lung și pentru generațiile viitoare
- o politică rațională de investiții publice în infrastructură
- protejarea cadrului natural al oraşului
- o formă coerentă a corpului urban





## Anexa nr. 5

### Lista imobilelor propuse pentru clasare ca monument

cf. Studiul de fundamentare PUG Miercurea Ciuc privind zone protejate cu valoare culturală deosebită, elaborator SC ATR Line SRL, Miercurea Ciuc

Nr.	Obiectiv	Adresa
<b>Zona Șumuleu</b>		
1.	Conacul din sec. al XVIII-lea	str. Șumuleu nr. 147
2.	Conacul Fodor Ignác	str. Kájoni János nr.1
3.	Vechea școală primară, sec. XIX	str. Szék nr. 139
4.	Clădirea vechii primării (Casa comunală)	str. Szék nr.123
5.	Casa avocatului	str. Szék nr.136
6.	Conacul Kolonics-Borcsa	str. Szék nr.64
7.	Parohia romano catolica Sumuleu-Cioboteni	str. Kájoni János nr.74
8.	Dealul Șumuleu Mic	
<b>Zona Toplița Ciuc</b>		
9.	Poartă secuiască	str.Izvorul nr. 33
10.	Biserica romano catolică	str Toplița nr. 114
11.	Școala generală	str. Toplița nr. 112
12.	Parohia romano catolică	str. Toplița nr. 110
13.	Cimitirul vechi cu construcție votivă	str. Toplița fn.
14.	Conacul Lázár II cu parcul aferent	str. Lázár nr. 29
15.	Casa doctorului Máthé	str. Toplița nr. 9
16.	Casa Lázár	str. Toplița nr.4
<b>Zona Jigodin</b>		
17.	Cimitirul vechi	str. Jigodin
18.	Băile Jigodin cu clădirile istorice – Restaurantul, Baia, Ștrandul	str. Jigodin
19.	Clădiri datînd de la sf. sec. XIX – începutul sec. XX	str. Pictor Nagy Imre, nr.
20.	Poartă secuiască	str. Pictor Nagy Imre, nr. 167
21.	Grădiniță	str. Jigodin nr. 50
<b>Zona centrală</b>		
22.	Cimitirul eroilor	în spatele cetății Mikó
23.	Cimitirul catolic vechi	str. Cântarului
24.	Casa Pál Gábor	str. Petőfi Sándor nr. 37
25.	Casa avocatului Bocskor Béla	str. Petőfi Sándor nr. 36
26.	Clădirea Redutei	str. Petőfi Sándor nr. 38
27.	Școala Petőfi Sándor	str Petőfi Sándor nr. 40
28.	Clădirea parohiei reformate	str. Petőfi Sándor nr. 51
29.	Vechiul spital	str. Nicolae Bălcescu nr. 1
30.	Clădirea vechiului Hotel Harghita	str. Nicolae Bălcescu nr. 4
31.	Vechea clădire MÁV	Bd. Timișoarei nr. 4
32.	Casă de locuit	str. Szász Endre nr.26
33.	Casă de locuit	str. Petőfi Sándor nr.24
34.	Casă de locuit	str. Márton Áron nr.66
35.	Casă de locuit	str. Márton Áron nr.67
36.	Casă de locuit	str. Mihail Sadoveanu nr.21
<b>Harghita Băi</b>		
37.	Cabana Úz Bence	
38.	Clădirile de odihnă ale ofițerilor armatei maghiare	
39.	Capela romano catolică	



# Anexa nr. 6

## Organizarea profilurilor stradale - secțiuni caracteristice

### NORME TEHNICE PRIVIND PROIECTAREA ȘI REALIZAREA STRĂZILOR ÎN LOCALITĂȚILE URBANE

Categoria străzii	CATEGORIA I magistrală	CATEGORIA II de legătură	CATEGORIA III colectoare	CATEGORIA IV de folosință locală
Viteza de proiectare (km/oră)	60	50 - 60	40 - 50	25
Intensitatea traficului în autoturisme (vehicule etalon/oră și bandă)	foarte intensă : peste 600 intensă : 360-600	intensă : 360-600	medie : 160-360	redușă : 30-160 foarte redușă : sub 30
Partea carosabilă (m)	A: 6 B: 3,50 C: 21	4 3,50 14	2 3-3,50 6-7	1 3-3,50 3-3,50
Distanța minimă normală dintre intersecții la același nivel (m)	D: 800 E: 200	500 100-500	200 50	sub 100
Organizarea circulației și a intersecțiilor	Semnificația literelor din tabel este următoarea a) liniile de tramvai se amplasează în limita părții carosabile a străzii, încadrate în numărul benzilor b) intersecțiile foarte solicitate se amenajează denivelat c) intersecțiile la nivel cu circulația dirijată cu semafoare d) staționările pe benzi de circulație curentă sunt interzise	A = nr. de benzi B = lățimea benzii (m) C = lățimea carosabilă (m) D = relații stanga-dreapta a) liniile de tramvai se amplasează în limita părții carosabile a străzii, încadrate în numărul benzilor b) intersecțiile la nivel cu circulația dirijată de semafoare c) staționările pe benzi de circulație curentă sunt interzise d) în condiții deosebite de desfășurare a traseului străzii (teren accidentat, zone locuite) se poate reduce viteza de proiectare pe sector până la 35 km/oră	E = relații numai dreapta În condiții deosebite de desfășurare a traseului străzii (teren accidentat, zone locuite) se poate reduce viteza de proiectare pe sector până la 25 km/oră	a) străzile pot fi prevăzute cu platforme de încrucișare și bucle de întoarcere și au de regulă trotuar de 1,00 m b) se va interzice traficul mijloacelor de transport în comun pe această categorie de străzi

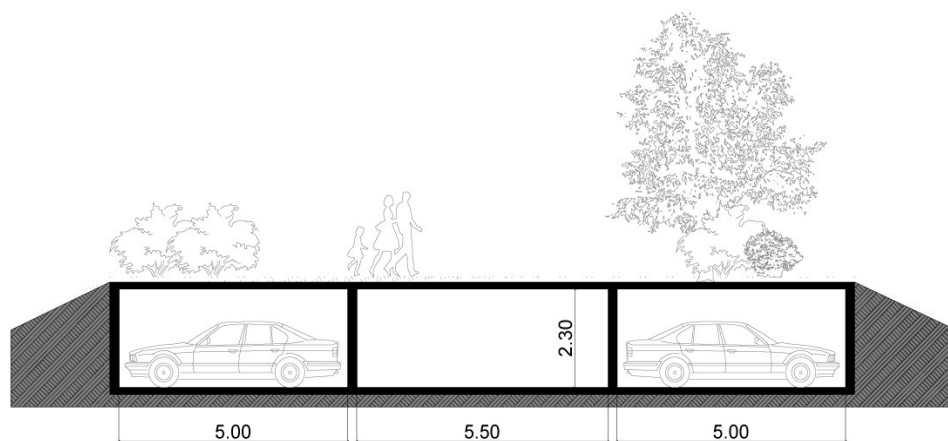
### ILUSTRAREA PRINCIPALELOR TIPOLOGII DE PROFILE CARACTERISTICE PROPUSE PE CATEGORII DE STRĂZI

CATEGORIA I magistrală	CATEGORIA II de legătură	CATEGORIA III colectoare	CATEGORIA IV de folosință locală	LEGENDĂ
Nu se propun străzi de CATEGORIA I	<p><b>II.A</b> profilă stradă de legătură din zonă industrială</p> <p>T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = suprafețe adiacente pentru parcare; C = parte carosabilă.</p>	<p><b>III.A</b> profilă stradă colectoare (bandă comună autovehicule și bicicliști)</p> <p>T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = suprafețe adiacente pentru parcare; C = parte carosabilă.</p>	<p><b>IV.A</b> profilă stradă de folosință locală cu bandă comună pentru autovehicule și bicicliști</p> <p>T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = suprafețe adiacente pentru parcare; C = parte carosabilă.</p>	<p><b>LEGENDĂ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> trotuar</li> <li> pistă pentru bicicliști</li> <li> spațiu verde</li> <li> suprafețe adiacente pentru parcare</li> <li> parte carosabilă</li> <li> zonă în care spațiul verde și parcurile adiacente alternează</li> <li> zonă comună pentru autovehicule și bicicliști</li> <li> zonă comună pentru pietoni și bicicliști</li> </ul>
	<p><b>II.B</b> profilă stradă de legătură din zonă rezidențială/mixtă -cu fașie verde de separare a sensurilor unde permite distanța dintre fronturi</p> <p>T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = suprafețe adiacente pentru parcare; C = parte carosabilă.</p>	<p><b>III.B</b> profilă stradă colectoare (piste pentru bicicliști cuplate cu zonele pietonale)</p> <p>T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = suprafețe adiacente pentru parcare; C = parte carosabilă.</p>	<p><b>IV.B</b> profilă stradă de folosință locală cu locuri de parcare perpendiculare pe direcția benzii</p> <p>T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = suprafețe adiacente pentru parcare; C = parte carosabilă.</p>	
	<p><b>II.C</b> profilă stradă de legătură din zonă rezidențială/mixtă</p> <p>T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = suprafețe adiacente pentru parcare; C = parte carosabilă.</p>	<p><b>III.C</b> profilă stradă colectoare cu fașie verde suplimentară care delimitează partea carosabilă de cea pietonală</p> <p>T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = suprafețe adiacente pentru parcare; C = parte carosabilă.</p>	<p><b>IV.C</b> profilă stradă de folosință locală cu ampriză totală minimă - obligatoriu sens unic.</p> <p>T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = suprafețe adiacente pentru parcare; C = parte carosabilă.</p>	
	<p><b>II.D</b> profilă stradă de legătură care delimitează o zonă industrială de una rezidențială/mixtă</p> <p>T = trotuar; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = suprafețe adiacente pentru parcare; C = parte carosabilă.</p>			



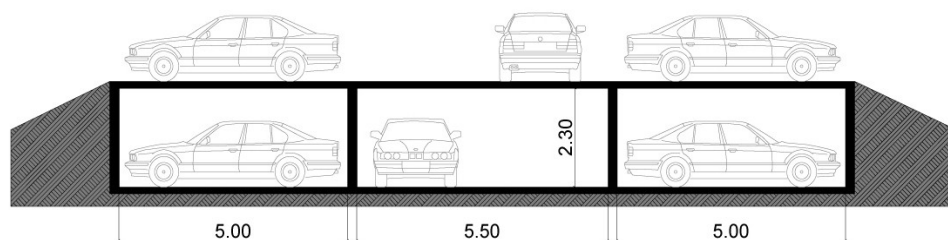
## Anexa nr. 7

Secțiuni caracteristice pentru parcaje colective de cartier cu două niveluri, dintre care unul semiîngropat



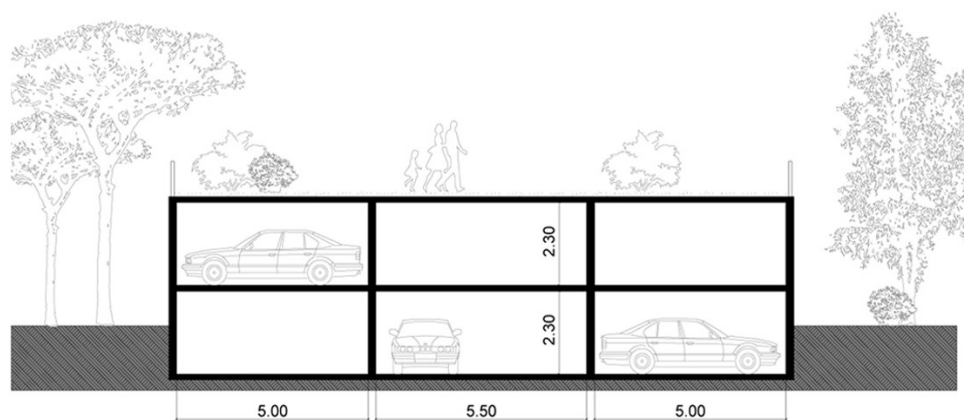
GARAJ SEMIINGROPAT 1 NIVEL CU SPATIU VERDE (TEREN DE SPORT) PE PARTEA SUPERIOARA

VARIANTA 1



GARAJ SEMIINGROPAT 1 NIVEL CU PARCARI PE PARTEA SUPERIOARA

VARIANTA 2



GARAJ SEMIINGROPAT 2 NIVELE CU SPATIU VERDE (TEREN DE SPORT) PE PARTEA SUPERIOARA

VARIANTA 3