



Reactualizarea planului urbanistic general al Municipiului Miercurea-Ciuc

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: Municipiul Miercurea-Ciuc
Proiectant general: Total Business Land S.R.L.
Faza: Consultarea și informarea populației
Șef de proiect: urb. Adela GHEORGHÎĂ

mai 2024



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Reactualizarea planului urbanistic general al Municipiului Miercurea-Ciuc”

Proiectant general	TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Șef de proiect	urb. Adela GHEORGHÎȚĂ
	urb. Mihail RĂSCOL
	urb. Mihai IGNĂTESCU
	urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
	urb. Nicoleta-Victoria MATEI
	urb. Vlad VĂCARU
Colectiv de elaborare	urb. Delia NISIPEANU
	urb. Mihaela GÎRNEAȚĂ
	urb. Manuela NEGRILĂ
	urb. Teodora FLOROAICA
	urb. Adina Elena ȘUȘNESCU
	urb. Andreea DUMITRESCU
	urb. Teodora MATEI
Verificare internă	ing. Bogdan PETRESCU



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



CUPRINS

PARTEA I – DISPOZIȚII GENERALE	8
Capitolul 1. Prevederi generale	8
Articolul 1. Definiție și scop.....	8
Articolul 2. Domeniu de aplicare.....	8
PARTEA A II-A - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	10
Capitolul 2. Terenuri și zone cu regim special	10
Articolul 3. Prevederi generale	10
Articolul 4. Extravilanul și intravilanul. Terenuri agricole în intravilan și extravilan	10
Articolul 5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	11
Articolul 6. Zone construite protejate	12
Articolul 7. Zone expuse la riscuri naturale.....	16
Articolul 8. Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special	18
Capitolul 3. Condiții generale privitoare la construcții	20
Articolul 9. Parcelarea	20
Articolul 10. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice	21
Articolul 11. Înălțimea construcțiilor	22
Articolul 12. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor	23
Articolul 13. Realizarea de rețele edilitare	24
Articolul 14. Amplasarea față de aliniament.....	25
Articolul 15. Amplasarea în interiorul parcelei.....	25
Articolul 16. Parcaje	26
Articolul 17. Spații verzi	27
Articolul 18. Aspectul exterior al construcțiilor	28
Articolul 19. Împrejmuiri	29

Articolul 20. Accesuri carosabile	29
Articolul 21. Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști	30
Articolul 22. Orientarea față de punctele cardinale	30
Articolul 23. Lucrări de utilitate publică	31
Articolul 24. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	32
Articolul 25. Amplasarea față de drumuri publice	32
Articolul 26. Amplasarea față de căi ferate	33
Articolul 27. Amplasarea față de aeroporturi.....	34
Capitolul 4. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii	35
Articolul 28. Intrarea în vigoare.....	35
Articolul 29. Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	35
PARTEA A III-A. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	36
Articolul 30. Lista unităților și sub-unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale	36
PARTEA A IV-A. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUB-UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ, A ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC.....	39
Articolul 31. Reglementări pentru intravilanul municipiului Miercurea Ciuc.....	39
UTR L - Locuire	39
L1 - Locuințe cu regim redus de înălțime	39
L2 – Locuințe cu regim mediu de înălțime.....	56
L3 – Locuințe cu regim mare de înălțime	66
UTR M – Zonă mixtă	73
ML – Zonă mixtă rezidențială	73
MI - Zonă mixtă nerezidențială	83



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



UTR C – Zonă centrală.....	88
ZCP1 – Centru	88
ZCP2 – Șumuleu.....	91
ZCP3 – Cioboteni.....	93
ZCP4 – Jigodin	95
ZCP5 – Cartierul Funcționarilor.....	97
ZCP6 – Toplița.....	99
ZCP7 – Centru de cartier	101
UTR IS – Instituții și servicii	103
Isg - Instituții și servicii de interes general.....	103
Isp - Instituții și servicii de proximitate	114
Ist - Instituții și servicii turistice	123
UTR G - Gospodărie comunală	128
UTR E - Activități economice	134
Et – Activități economice cu caracter terțiar	134
Ei - Activități economice cu caracter industrial	141
UTR ED - Lucrări edilitare	148
UTR S - Destinație specială	152
UTR T – Transporturi.....	156
Tr – Circulație rutieră și amenajări aferente	156
Tf - Circulație feroviară și amenajări aferente	160
UTR A – Agricultură	163
Ag – Grădini cu destinație agricolă în intravilan	163
At - Agroturism în intravilan	167
UTR V – Spații verzi	171
Va – Spații verzi cu rol de agrement.....	171
Vs – Spații verzi cu rol de complex sportiv	175
Ve – Spații verzi de protecție.....	179
Vp - Păduri în intravilan.....	184



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



PARTEA A V-A. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC	187
Articolul 32. Reglementări pentru extravilanul municipiului Miercurea Ciuc.....	187
ANEXE.....	192
Anexa nr. 1 Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni	192
Anexa nr. 2 Necesarul de parcaje	199
Anexa nr. 3 Glosar de termeni.....	203
Anexa nr. 4 Schemă de ilustrare a etapelor operațiunilor de parcelare/reparcelare și viabilizare (I-IV) pentru zone de locuințe	216
Anexa nr. 5 Lista imobilelor propuse pentru clasare ca monument	216
Anexa nr. 6 Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice	216
Anexa nr. 7 Secțiuni caracteristice pentru parcaje colective de cartier	216



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



PARTEA I – DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1. Prevederi generale

Articolul 1. Definiție și scop

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe 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 teritorial 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



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



respecta prevederile planurilor directe stabilite prin prezenta reactualizare a PUG și RLU aferent. Un plan director este definit de ansamblul de PUZ pe care le conține. Reglementările urbanistice referitoare la zona cuprinsă în planul director vor fi obligatorii 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 reglementări 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



PARTEA A II-A - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 2. Terenuri și zone cu regim special

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) Parcelare finală a terenurilor de pe teritoriul administrativ a 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. Extravilanul și intravilanul. Terenuri agricole în intravilan și extravilan

- (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 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.
- (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 719 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 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 Haromalja, 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 Vee.

Articolul 6. Zone construite protejate

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

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
1	HR-I-s-B-12641	Cetatea Jigodin I	"Malomföld" (Terenul Morii), în intravilan	sec. I. a. Chr. - I. p. Chr., Latene, Cultura geto - dacică
2	HR-I-s-B-12642	Cetatea Harom (Jigodin II)	"Harom", cartier Jigodin	
3	HR-I-m-A-12642.01	Cetate	"Harom", cartier Jigodin	sec. XII - XIII
4	HR-I-m-A-12642.02	Cetate	"Harom", cartier Jigodin	sec. III a. Chr. - I. p. Chr., Latene, Cultura geto - dacică
5	HR-I-s-A-12643	Cetatea Kisvár (Jigodin III)	"Kisvártető" (Piscul Cetății Mici), cartier Jigodin	

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
6	HR-I-m-A-12643.01	Locuire	"Kisvártető" (Piscul Cetății Mici), cartier Jigodin	Epoca medievală timpurie
7	HR-I-m-A-12643.02	Locuire	"Kisvártető" (Piscul Cetății Mici), cartier Jigodin	sec. III p. Chr., Epoca romană
8	HR-I-m-A-12643.03	Fortificație de lemn (palisadă)	"Kisvártető" (Piscul Cetății Mici), cartier Jigodin	sec. II a. Chr. - I p. Chr., Latene, Cultura geto-dacică
9	HR-I-m-A-12643.04	Descoperire	"Kisvártető" (Piscul Cetății Mici), cartier Jigodin	Epoca bronzului mijlociu, Cultura Wietenberg
10	HR-I-s-B-12644	Fortificațiile de pe Șumuleu Mare	"Nagysomlyó - Sóvár" (Mt. Șumuleu Mare - Cetatea de Sare), cartier Șumuleu	
11	HR-I-m-B-12644.01	Turn	"Nagysomlyó - Sóvár" (Mt. Șumuleu Mare - Cetatea de Sare), cartier Șumuleu	sec. XVII, Epoca medievală
12	HR-I-m-B-12644.02	Cetate (Cetatea de Sare)	"Nagysomlyó - Sóvár" (Mt. Șumuleu Mare - Cetatea de Sare), cartier Șumuleu	Preistorie
258	HR-II-a-B-12721	Ansamblu urban	Str. Márton Áron nr. 2-72 și 37-T, str. Petőfi Sándor de la 1-49 și 2-40	sf. sec. XIX - înc. sec. XX
259	HR-II-m-B-12723	Poartă secuiască	Str. Băilor, Szecheny	sec. XIX
260	HR-II-a-A-12724	Ansamblul bisericii romano-catolice "Sf. Petru și Pavel"	Str. Căianu Ion 53	sec. XIV - XIX
261	HR-II-m-A-12724.01	Biserica romano-catolică "Sf. Petru și Pavel"	Str. Căianu Ion 53	sec. XIV, XV, XVII - XIX
262	HR-II-m-A-12724.02	Zid de incintă	Str. Căianu Ion 53	sec. XVII
263	HR-II-m-B-12725	Primărie, fostul sediu alComitatului Ciuc	Piața Cetății 1	1884 - 1888, ext. 1914
264	HR-II-a-A-12726	Cetatea Mikó, azi Muzeul Secuiesc al Ciucului și Biblioteca Județeană	Piața Cetății 2	sec. XVII - XVIII
265	HR-II-m-A-12726.01	Cetatea - complexul de clădiri	Piața Cetății 2	1623, rec. 1714 - 1716
266	HR-II-m-A-12726.02	Turn de poartă	Piața Cetății 2	sec. XVIII
267	HR-II-m-A-12726.03	Șanț de apărare	Piața Cetății 2	sec. XVIII
268	HR-II-m-A-12726.04	Parcul etnografic - Secția în aer liber	Piața Cetății 2	sec. XIX - prima jum. sec. XX
269	HR-II-m-B-12736	Casa Zakarias	Str. Gál Sándor 8	1925
270	HR-II-a-B-12737	Ansamblul conacului Mikó,azi Fabrica de mobilă "Mikó"	Str. Jigodin 47-49	sec. XIX
271	HR-II-m-B-12737.01	Conacul Mikó	Str. Jigodin 47-49	sec. XIX

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
272	HR-II-m-B-12737.02	Grânar	Str. Jigodin 47-49	sec. XIX
273	HR-II-a-A-12738	Ansamblul bisericii romano- catolice "Sf. Treime"	Str. Jigodin 52	sec. XV - XVIII
274	HR-II-m-A-12738.01	Biserica romano- catolică "Sf. Treime"	Str. Jigodin 52	sec. XV, ext. sec. XVIII
275	HR-II-m-A-12738.02	Zid de incintă	Str. Jigodin 52	sec. XVII
276	HR-II-a-B-12735	Ansamblul bisericii romano- catolice "Înălțarea Sfintei Cruci"	Str. Kossuth Lajos 40	1758
277	HR-II-m-B-12735.01	Biserica romano- catolică "Înălțarea Sfintei Cruci"	Str. Kossuth Lajos 40	1758
278	HR-II-m-B-12735.02	Zid de incintă (fragment)	Str. Kossuth Lajos 40	1758
279	HR-II-m-B-12740	Banca Națională a României, azi Banca Carpatica	Piața Libertății 14	cca. 1925
280	HR-II-m-B-12728	Ansamblu urban - locuințe cumagazin la parter	Str. Márton Áron 2-4, 6	sf. sec. XIX - înc. sec. XX
281	HR-II-m-B-12729	Casă	Str. Márton Áron 38	sf. sec. XIX
282	HR-II-a-B-12730	Clădirile fostei fabrici de bere, azi birouri S.C. Electrica S.A. și VamRom Expediții SRL	Str. Márton Áron 46	sec. XIX
283	HR-II-m-B-12730.01	Fostul turn de germinare (corp 6)	Str. Márton Áron 46	sec. XIX
284	HR-II-m-B-12730.02	Fostele "pivnițe" de răcire (corp 1, 2 și 3)	Str. Márton Áron 46	sec. XIX
285	HR-II-m-B-12730.03	Fosta sală a cazanelor, cu coșul de fum (corp 4)	Str. Márton Áron 46	sec. XIX
286	HR-II-m-B-12730.04	Fostul atelier (corp 5)	Str. Márton Áron 46	sec. XIX
287	HR-II-a-B-12731	Liceul teoretic "Márton Áron"	Str. Márton Áron 72	1909 - 1911
288	HR-II-m-B-12741	Biserica "Sf. Apostoli Petru și Pavel"	Str. Sadoveanu Mihail 2	1929 - 1935
289	HR-II-m-B-12732	Casă (casa Gál)	Str. Szász Endre 1	1911
290	HR-II-m-B-12733	Casă (casa Csiszér)	Str. Szász Endre 3	1911
291	HR-II-m-B-12727	Reședința garnizoanei de grăniceri nr. 1, azi spital ORL și Fizioterapie	Str. Szász Endre 5	1786, cca. 1826

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
292	HR-II-m-B-12734	Tribunalul județean	Str. Szász Endre 6	1904
293	HR-II-m-B-12742	Fostul conac Mikes, azi casa Erdély Péter	Str. Szék 141	1801
294	HR-II-m-B-12743	Fostul Sediul al Scaunului Ciuc, azi Spitalul de Boli Infecțioase	Str. Szék 146	1835 - 1844
295	HR-II-m-B-12744	Casa Kalot - asociația Caritas - trei corpuri legate prin galerii acoperite	Str. Szék 147	1942 - 1944
296	HR-II-a-A-12745	Mănăstirea Franciscană	Str. Szék 148	sec. XVIII - XIX
297	HR-II-m-A-12745.01	Biserica mănăstirii franciscane "Vizita Mariei la Elisabeta" cu piatra funerară încastrată	Str. Szék 148	1804 - 1835
298	HR-II-m-A-12745.02	Clastru	Str. Szék 148	sec. XVIII
299	HR-II-m-A-12745.03	Capela "Sf. Ioan Botezătorul"	Str. Szék 148	1767
300	HR-II-m-B-12746	Fosta școală confesională a mănăstirii franciscane	Str. Szék 152	sec. XVIII - XIX
301	HR-II-a-A-12720	Ansamblul "Drumul Crucii" (Kalvaria)	Str. Șumuleul Mic	sec. XV - XX
302	HR-II-m-A-12720.01	Capela romano-catolică "Sf. Anton"	Str. Șumuleul Mic 17	1661, transf. 1773
303	HR-II-m-A-12720.02	Capela romano-catolică "Passio" (A Patimilor)	Str. Șumuleul Mic 19	sec. XV - XVII
304	HR-II-m-A-12720.03	Capela romano-catolică "Salvator"	Str. Șumuleul Mic 19	sec. XV - XVII
305	HR-II-m-B-12739	Conacul Lázár, azi Grădiniță de copii și Cămin Cultural	Str. Tolpița 93	1829
726	HR-IV-m-B-13018	Casa memorială Nagy Imre	Str. Jigodin 2	sec. XIX
727	HR-IV-m-A-12745.04	Cruce de piatră	Str. Szék 148, lângă biserică	1767

(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:

- **ZCP1 Centru**
- **ZCP2 Șumuleu**
- **ZCP3 Cioboteni**
- **ZCP4 Jigodin**
- **ZCP5 Cartierul funcționarilor**
- **ZCP6 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”, 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 a digurilor, 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 înțelege: 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 din 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 li 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 diversilor 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;



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- 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 că este în cunoștiință 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 Apelor 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. De asemenea 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) și 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 rezultantă 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 Szecseny, 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



(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**.

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 proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate 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.
- (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) Regulele 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 maximum **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 de **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, aflat la o distanță mai mică de **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 parcării 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 2021:

$$(A_{uap} / A_{cap} \times 100) \times (A_{ucm} / A_{uap} \times 100)$$

$$SV = A_{cn} \times N_{nl} \times \frac{\text{-----}}{S_{ml}} \times N_v / 100 = (A_{cn} \times N_{nl}) \times 9,7\%$$

$$SV = SCD \text{ locuințe} \times 9,7\%$$

A_{cn} – Aria construită a unui nivel de locuințe.

N_{nl} – Numărul de niveluri ocupate de locuințe

A_{uap} – 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**.

A_{cap} – 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**.

A_{ucm} – 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**.

S_{ml} – 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 *S_{ml}* este **15 mp**.

N_v – 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 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*).

(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, difuncționalități” 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 arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de **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 Patrimoniu Cultural Național Harghita. (6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- e) 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 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 schimbare 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. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor 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. Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor 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 accesurilor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 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.4 la Regulamentul General de Urbanism.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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

Articolul 21. Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accesurile 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) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități 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 de **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 alineatului (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;



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- 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 m**;
- etc.

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:

- 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, țigței 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 siguranță 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:
- 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.
- (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:
- 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.
- (7) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - b) 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;
 - c) 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 A III-A. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Articolul 30. Lista unităților și sub-unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale

Unități și sub-unități teritoriale, zone funcționale

U.T.R.		SUB - U.T.R.		ZONĂ FUNCȚIONALĂ	
		DENUMIRE	COD	DENUMIRE	COD nou
Rezidențială	L	Locuințe cu regim redus de înălțime	L1	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban	L1u
				Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural	L1r
				Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă	L1i
				Case de vacanță	L1v
				Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre restructurare	RL1
				Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare	UL1
		Locuințe cu regim mediu de înălțime	L2	Locuințe cu regim mediu de înălțime	CL2
				Locuințe cu regim mediu de înălțime în zonă de restructurare	RL2
				Locuințe cu regim mediu de înălțime în zonă de urbanizare	UL2
		Locuințe cu regim mare de înălțime	L3	Ansamluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis	L3d
				Ansamluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis	L3i
				Ansamluri de locuințe colective realizate după 1990	L3n
Zonă mixtă	M	Zonă mixtă rezidențială	ML	Zonă mixtă rezidențială în țesut constituit	CML
				Zonă mixtă rezidențială în țesut propus spre restructurare	RML
				Zonă mixtă rezidențială în țesut propus spre urbanizare	UML
		Zonă mixtă nerezidențială	MI	Zonă mixtă nerezidențială în țesut propus spre restructurare	RMI
Centrală	C	Centru	ZCP1	Strada Petofi Sandor	SZCP1a
				Liceul Marton Aron	SZCP1b
				Centrul administrativ	SZCP1c
				Spații verzi și dotări de interes public	SZCP1d
				Strada Liviu Rebreanu	SZCP1e

U.T.R.	SUB - U.T.R.		ZONĂ FUNCȚIONALĂ			
	DENUMIRE	COD	DENUMIRE	COD nou		
			Domeniul Bisericii Sf. Cruce	SZCP1f		
			Șumuleu	ZCP2	Centrul cuprinzând domeniul Bisericesc Franciscan	SZCP2a
					Începutul drumului crucii și Baia Călugărilor	SZCP2b
					Subzona str. Szek, cu caracter mixt	SZCP2c
					Zona naturală Dealul Șumuleu	SZCP2d
			Cioboteni	ZCP3	Domeniul Bisericii Catolice	SZCP3a
					Csobotfalva, vatra satului	SZCP3b
			Jigodin	ZCP4	Zona de dotări și instituții	SZCP4a
					Vatra satului	SZCP4b
			Cartierul Funcționarilor	ZCP5	Cartierul de locuințe al Funcționarilor	SZCP5a
					Zona de legătură	SZCP5b
			Toplița	ZCP6	Zona de dotări și instituții	SZCP6a
					Zona cu profil rezidențial	SZCP6b
					Conacul Lázár	SZCP6c
					Fostele unități agricole	SZCP6d
			Centru de cartier	Ce	Zona centrală în exteriorul zonei construite protejate în țesut constituit	Cce
Zona centrală în exteriorul zonei construite protejate în țesut propus spre restructurare	RCc					
Instituții și Servicii	IS	Instituții și servicii de interes general	Isg	Instituții și servicii de interes general în țesut constituit	CISg	
				Instituții și servicii de interes general în țesut propus spre restructurare	RISg	
				Instituții și servicii de interes general în țesut propus spre urbanizare	UISg	
		Instituții și servicii de proximitate	Isp	Instituții și servicii publice în țesut constituit	CISp	
				Instituții și servicii publice general în țesut propus spre urbanizare	UISp	
Instituții și servicii turistice	Ist	Instituții și servicii turistice în țesut constituit	Ist			
Gospodărie comunală	G			Gospodărie comunală în țesut constituit	CG	
				Gospodărie comunală în țesut propus spre urbanizare	UG	
Activități economice	E	Activități economice cu caracter terțiar	Et	Activități economice cu caracter terțiar în țesut constituit	CEt	
				Activități economice cu caracter terțiar în țesut propus spre urbanizare	UEt	
		Activități economice cu caracter industrial	Ei	Zonă industrială, logistică și depozitare în țesut constituit	CEi	
				Zonă industrială, logistică și depozitare în țesut propus spre urbanizare	UEi	
Lucrări edilitare	ED			Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare	ED	
Destinație	S			Zonă cu destinație specială	S	

U.T.R.		SUB - U.T.R.		ZONĂ FUNCȚIONALĂ	
		DENUMIRE	COD	DENUMIRE	COD nou
specială					
Transporturi	T	Circulație rutieră și amenajări aferente	Tr	Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente	Tr
		Circulație feroviară și amenajări aferente	Tf	Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente	Tf
Agricultură	A	Grădini cu destinație agricolă în intravilan	Ag	Zonă de grădini cu destinație agricolă în intravilan	Ag
		Agroturism în intravilan	At	Zonă de agroturism în intravilan	At
Spații verzi	V	Spații verzi cu rol de agrement	Va	Zona spațiilor verzi cu rol de agrement în țesut constituit	CVa
				Zona spațiilor verzi cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare	UVa
		Spații verzi cu rol de complex sportiv	Vs	Zona spațiilor verzi cu rol de complex sportiv în țesut constituit	Vs
		Spații verzi de protecție	Ve	Zona spațiilor verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră în țesut constituit	Vei
				Zona spațiilor verzi de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut constituit	Vee
				Zona spațiilor verzi de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare	UVee
		Păduri în intravilan	Vp	Păduri și împăduriri în țesut constituit	CVp
Păduri și împăduriri în țesut propus spre urbanizare	UVp				

PARTEA A IV-A. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUB-UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ, A ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC

Articolul 31. Reglementări pentru intravilanul municipiului Miercurea Ciuc

Unități și sub-unități teritoriale, zone funcționale

UTR L – Locuire

L1 - Locuințe cu regim redus de înălțime

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR L1:

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 izolat în zone cu locuire colectivă

L1v - Case de vacanță

RL1 - Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre restructurare

UL1 - Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională	Prevederi
L1u	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.
L1r	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.
L1i	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.
L1v	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.

Zonă funcțională	Prevederi
RL1	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.
UL1	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

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1i, L1v	<p>În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
L1u, L1r, L1v	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <ul style="list-style-type: none"> ○ *L1v - 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.

Zonă funcțională	Prevederi
RL1	<ul style="list-style-type: none"> 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. obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete. <p>După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.</p>
L1u, L1r, L1i, RL1, UL1	Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
L1r	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.
L1i, RL1	<p>Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei, se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare; permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările; relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea; compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor; regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.
L1i	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.
L1v	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.

Zonă funcțională	Prevederi
RL1	<p>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.</p>
UL1	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ; • asigurarea echipării edilitare; • asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.</p> <p>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.</p>

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1i, L1v, RL1, UL1	<p>Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.</p> <p>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.</p>
UL1	<p>Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.</p> <p>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.</p> <p>Cota procentuală minimă de teren care se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor, se va calcula în funcție de situație.</p>

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1i, RL1	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.
L1i	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.
L1v	Conform PUG.
UL1	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

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r	Locuințe individuale (unifamiliale)
L1i, RL1	Locuințe individuale (unifamiliale) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe
L1v	Case de vacanță. Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.
RL1	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.

Zonă funcțională	Prevederi
UL1	<p>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.</p>

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1i, RL1	<p>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.</p>
L1u, L1r, L1i, RL1, UL1	<p>Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1i, RL1	<p>Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
RL1	<p>Pentru locuințe individuale se admit servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari, cu următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, neînchiriabilă; • să aibă acces public limitat.
L1r	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
L1v	<p>Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.</p> <p>Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.</p>
RL1	<p>Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, retehnologizare 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.</p>

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

*L1r - 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, DIMENSIUN

Zonă funcțională	Prevederi
L1u	Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile cuprinse în Art. 9. „Parcelarea”.
L1r	Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”, a serviciilor stabilite prin PUG și a legislației în vigoare.
L1i, RL1	Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.
L1v	Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minimum 20 m.
UL1	Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „Condiții generale privitoare la construcții”

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r	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 de 10 m . 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 parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m .
L1i	Clădirile se vor retrage cu 3 m față de aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Zonă funcțională	Prevederi
L1v	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.
RL1	Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament. Garajele și accesurile 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.
UL1	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

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r	<p>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 de 3 m.</p> <p>În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică de 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 de 3 m.</p> <p>În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare de 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.</p> <p>Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.</p> <p>Pentru toate situațiile:</p> <ul style="list-style-type: none"> Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Zonă funcțională	Prevederi
L1u	<p>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.</p> <p>Pentru toate situațiile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.
L1r	<p>Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.</p>
L1i	<p>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.</p>
L1v	<p>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 de 3 m.</p> <p>Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10 m.</p>
RL1	<p>Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 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.</p>

Zonă funcțională	Prevederi
UL1	<p>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 de 3 m.</p> <p>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 de 3 m.</p> <p>Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.</p> <p>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 de 7 m.</p>

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1v, RL1	<p>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 de 5 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> *RL1 - Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre spațiul 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.
L1i	Conform PUZ sau PUD.
UL1	Conform PUZ de reparcelare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1i, RL1	Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
L1u, L1v	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 .

Zonă funcțională	Prevederi
L1v	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.
UL1	Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „Condiții generale privitoare la construcții” 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.

*RL1 - 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

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1i	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).
L1u, L1i	Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras , în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 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 .
L1r	Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras , în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m . Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras , în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m .
L1i	Reglementările privind înălțimea maximă a clădirilor sunt definitive și nu pot fi modificate prin PUZ.
L1v	Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4 m . Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m .

Zonă funcțională	Prevederi
RL1	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 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 clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m . Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m .
UL1	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 clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m . Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m . Fac excepție echipamentele publice, a căror înălțime va fi stabilită prin PUZ.

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1i, RL1, UL1	Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de paștișe 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.
L1r, L1i, RL1, UL1	Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se, totodată, unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
L1i	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 fâltuită 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.

Zonă funcțională	Prevederi
L1v	Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1i, L1v, RL1	Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
L1u, L1r, L1i, RL1, UL1	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).
L1v	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 planșa 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.
UL1	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.

13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zonă funcțională	Prevederi
L1u, L1r, L1i, L1v, RL1, UL1	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.
L1u, L1r, L1i, RL1, UL1	Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minimum 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii
L1u	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 40% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).
L1r, L1v	Pentru fiecare 150 mp teren deținut, se va planta obligatoriu un arbore.
L1i, L1v, UL1	Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 50% din suprafața totală

Zonă funcțională	Prevederi
L1v	Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.
RL1	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, accesurile 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 Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”. Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.
UL1	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, accesurile carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”. 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 tranzații de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare, incluse cf. PUG, în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.

14. ÎMPREJMUIRI

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

*L1u, L1r - Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Zonă funcțională	POT maxim admis
L1u	30%
L1r	25%
L1i	30%
L1v	Pentru parcele cu S mai mică de 1000 mp, POT max admis = 10% Pentru parcele cu S mai mare de 1000 mp, POT max admis = 5%
RL1	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%.

Zonă funcțională	POT maxim admis
UL1	30%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Zonă funcțională	CUT maxim admis
L1u	0.6
L1r	0.5
L1i	0.6
L1v	Pentru parcele cu S mai mică de 1000 mp, CUT max admis = 0.2
	Pentru parcele cu S mai mare de 1000 mp, CUT max admis = 0.1
	Indiferent de dimensiunea parcelei, aria desfășurată construită nu va depăși 150 mp
RL1	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.
UL1	0.6

L2 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR L2:

CL2 - Locuințe cu regim mediu de înălțime

RL2 - Locuințe cu regim redus de înălțime în zonă de restructurare

UL2 - Locuințe cu regim redus de înălțime în zonă de urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională	Prevederi
CL2	Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie (predominant locuințe colective), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare.
RL2	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.
UL2	Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zonă funcțională	Prevederi
CL2, RL2	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. ○ *RL2 - obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
UL2	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ; • asigurarea echipării edilitare; • asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.</p> <p>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.</p>
CL2, RL2, UL2	<p>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</p>

Zonă funcțională	Prevederi
RL2	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

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

Zonă funcțională	Prevederi
CL2, RL2	Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.
UL2	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor se va calcula în funcție de situație.</p>

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
CL2, RL2	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.
UL2	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

Zonă funcțională	Prevederi
CL2	Locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe colective (multifamiliale).
RL2	Locuințe. Se va asigura, la nivelul subzonei, un mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe unifamiliale 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.
UL2	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

Zonă funcțională	Prevederi
CL2, RL2	În toate cazurile: Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții: <ul style="list-style-type: none"> 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;

Zonă funcțională	Prevederi
	<ul style="list-style-type: none"> • pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni. <p>Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
CL2	<p>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.</p>
RL2	<p>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.</p>
UL2	<p>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.</p>
CL2, UL2	<p>Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Pentru locuințe colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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;

Zonă funcțională	Prevederi
	<ul style="list-style-type: none"> • activitatea să se desfășoare numai în interior; • să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;
RL2	Pentru locuințe individuale se admit servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari, cu următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none"> • 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.

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

Zonă funcțională	Prevederi
CL2, RL2	Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.
UL2	Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „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 parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin **5 m**.

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

Zonă funcțională	Prevederi
CL2, RL2	<p>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 de 3 m.</p> <p>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 de 5 m.</p> <p>Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.</p> <p>Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.</p>
UL2	<p>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 de 3 m.</p> <p>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 de 3 m.</p> <p>Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.</p> <p>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 de 7 m.</p> <p>Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.</p> <p>Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.</p>

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 de **5 m**. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre spațiul 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 de **3 m**.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Zonă funcțională	Prevederi
CL2, RL2	Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
UL2	Conform PUZ de re parcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „Condiții generale privitoare la construcții” și a profilurilor 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.

Pentru locuințe colective, este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică de **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 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 (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

Zonă funcțională	Prevederi
CL2, RL2, UL2	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 împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
UL2	În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zonă funcțională	Prevederi
CL2, RL2, UL2	Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minimum 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.
CL2, RL2	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, accesurile 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 Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.
UL2	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, accesurile carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.</p> <p>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, incluse cf. PUG, în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”. Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.</p> <p>Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.</p>

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)

Zonă funcțională	POT maxim admis
CL2	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%.
RL2, UL2	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)

Zonă funcțională	CUT maxim admis
CL2	0,9
RL2, UL2	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.

L3 – Locuințe cu regim mare de înălțime

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR L3:

L3d - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis

L3i - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis

L3n - Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională	Prevederi
L3d	<p>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.</p> <p>Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare a 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 accesuri suplimentare în clădirile de locuințe.</p>
L3i	<p>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</p>

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>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 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 accesuri suplimentare pe fațada orientată spre stradă.</p>
L3n	<p>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.</p>

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.

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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective.

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

Străzi, alei pietonale, accesuri, 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;

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.

***L3d** - Este interzisă amenajarea de accesuri 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, accesuri, 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 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 ACCESURI

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+1+R, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Zonă funcțională	Prevederi
L3d, L3i	Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m . Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m .
L3n	Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 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

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)

Zonă funcțională	POT maxim admis
L3d	Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.
L3i	
L3n	

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Zonă funcțională	CUT maxim admis
L3d	Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.
L3i	
L3n	

UTR M – Zonă mixtă

ML – Zonă mixtă rezidențială

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR ML:

CML - Zonă mixtă rezidențială în țesut constituit

RML - Zonă mixtă rezidențială în țesut propus spre restructurare

UML - Zonă mixtă rezidențială în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională	Prevederi
CML	Zona este caracterizată de activități cu caracter mixt - locuire, instituții și servicii. Componenta rezidențială este obligatorie, în vederea păstrării echilibrului funcțional la nivelul zonei.
RML	Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărire 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.
UML	Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zonă funcțională	Prevederi
CML, RML	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • *RML - obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete <p>După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
CML, RML, UML	Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
RML	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.
UML	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ; • asigurarea echipării edilitare; • asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ. <p>Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate</p>

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>dotărilor publice în domeniul public.</p> <p>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.</p> <p>Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.</p> <p>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.</p>

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Zonă funcțională	Prevederi
CML, RML	Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.
UML	<p>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.</p> <p>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,</p>

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>ordinea publică și siguranța națională.</p> <p>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.</p> <p>Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor se va calcula în funcție de situație. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p>

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
CML, RML	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.
UML	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

Zonă funcțională	Prevederi
CML, RML	Locuințe
UML	<p>Rețele de echipare edilitară.</p> <p>Căi de acces carosabile și pietonale.</p> <p>Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.</p> <p>Echipeamente publice aferente zonelor de locuințe.</p>

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
CML, RML	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
RML	<p>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.</p>
UML	<p>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.</p> <p>Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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;

Zonă funcțională	Prevederi
	<ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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

Zonă funcțională	Prevederi
CML, RML	Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
UML	Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Zonă funcțională	Prevederi
CML, RML	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

Zonă funcțională	Prevederi
	retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minimum 3 m față de aliniament.
UML	Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.
CML, RML, UML	Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente. 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

Zonă funcțională	Prevederi
CML, RML	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 de 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 de 5 m .
RML	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.
UML	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 de **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 de **3 m**.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Zonă funcțională	Prevederi
CML, RML	Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii. Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
UML	Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „Condiții generale privitoare la construcții” 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.

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 clădirilor, măsurată la cornișă 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 (locuire). Se interzice realizarea de paștișe 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.

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).

***UML** - În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zonă funcțională	Prevederi
CML, RML	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, accesurile 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 Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.
UML	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, accesurile carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”. 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, incluse cf. PUG, în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”. Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din

Zonă funcțională	Prevederi
	suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
CML, RML, UML	<p>Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.</p> <p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.</p> <p>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.</p> <p>Parcagele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.</p>

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)

Zonă funcțională	POT maxim admis
CML	60%
RML	70%
UML	80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Zonă funcțională	CUT maxim admis
CML	1.6
RML	1.6
UML	2

MI - Zonă mixtă nerezidențială

Zonă funcțională cuprinsă în SUB-UTR MI:

RMI - Zonă mixtă nerezidențială în țesut propus spre restructurare

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 a 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 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 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;
- 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.

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.

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:

- indicii urbanistici POT și CUT se vor afla sub valorile maxime admise;
- parcela va avea front la stradă;
- 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 realinierii.

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 de **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 de **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 de **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 de **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 de **3 m**.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Pentru accesurile 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 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 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**.

Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este **P+2**.

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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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, accesurile carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. 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 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**.

UTR C – Zonă centrală

ZCP1 – Centru

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR ZCP1:

- SZCP1a** - Strada Petofi Sandor
- SZCP1b** - Liceul Marton Aron
- SZCP1c** - Centrul administrativ
- SZCP1d** - Spații verzi și dotări de interes public
- SZCP1e** - Strada Liviu Rebreanu
- SZCP1f** - Domeniul Bisericii Sf. Cruce

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

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

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ZCP2 – Șumuleu

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR ZCP2:

SZCP2a - Centrul cuprinzând domeniul Bisericesc Franciscan

SZCP2b - Începutul drumului crucii și Baia Călugărilor

SZCP2c - Subzona str. Szek, cu caracter mixt

SZCP2d - Zona naturală Dealul Șumuleu

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

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

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ZCP3 – Cioboteni

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR ZCP3:

SZCP3a - Domeniul Bisericii Catolice

SZCP3b - Csobotfalva, vatra satului

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

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

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ZCP4 – Jigodin

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR ZCP4:

SZCP4a - Zona de dotări și instituții

SZCP4b - Vatra satului

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

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

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ZCP5 – Cartierul Funcționarilor

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR ZCP5:

SZCP5a - Cartierul de locuințe al Funcționarilor

SZCP5b - Zona de legătură

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ZCP6 – Toplița

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR ZCP6:

SZCP6a - Zona de dotări și instituții

SZCP6b - Zona cu profil rezidențial

SZCP6c - Conacul Lázár

SZCP6d – Fostele unități agricole

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

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

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se vor detalia conform PUZCP, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Ce – Centru de cartier

Zone functionale cuprinse în SUB-UTR Ce:

Cce - Zona centrală în exteriorul zonei construite protejate în țesut constituit

RCc - Zona centrală în exteriorul zonei construite protejate în țesut propus spre restructurare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

UTR IS – Instituții și servicii

ISg - Instituții și servicii de interes general

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR ISg:

CISg - Instituții și servicii de interes general în țesut constituit

RISg - Instituții și servicii de interes general în țesut propus spre restructurare

UISg - Instituții și servicii de interes general în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională	Prevederi
CISg	Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se află instituții și servicii de interes general.
RISg	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.
UISg	Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, RISg	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • *RISg - obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete <p>După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
RISg	<p>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.</p>
UISg	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ; • asigurarea echipării edilitare; • asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ. <p>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.</p> <p>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</p>

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>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.</p> <p>Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.</p> <p>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.</p>
CISg, RISg, UISg	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

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, RISg	Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.
UISg	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către</p>

Zonă funcțională	Prevederi
	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 se va calcula în funcție de situație. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, RISg	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.
UISg	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.
CISg, RISg, UISg	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

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, RISg	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
UISg	Rețele de echipare edilitară. Căi de acces carosabile și pietonale. Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

Zonă funcțională	Prevederi
	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

Zonă funcțională	Prevederi
CISg	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 reprezentînd 60% din suprafața nivelului curent.
RISg	Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor avînd alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.
CISg, RISg, UISg	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

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, RISg	Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

UISg	Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „Condiții generale privitoare la construcții”.
-------------	---

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, RISg	Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG. Conform PUZ sau PUD.
UISg	Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții: <ul style="list-style-type: none"> • 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

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, RISg	Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare de 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 de 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 de 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 de 5 m .
UISg	Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții: <ul style="list-style-type: none"> • 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

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, UISg	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 de 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 de 3 m .
RISg	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 de 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 de 5 m .
UISg	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 de 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 de 3 m .

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, RISg	Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
UISg	Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „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

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, UISg	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

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>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).</p> <p>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.</p>
RISg	<p>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).</p> <p>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.</p>

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe 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 împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

***UISg** - Pentru liniile electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriul PUZ.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zonă funcțională	Prevederi
CISg, RISg	<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funcțiuni administrative: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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
RISg	<p>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, UVe, UVp). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.</p>
UISg	<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funcțiuni administrative: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>suprafața parcelei</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei • Funcțiuni comerciale: 10% din suprafața parcelei • Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei. • Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei • Funcțiuni de sănătate: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>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 accesurile carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.</p> <p>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, UVee, UVp). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.</p>
CISg, RISg, UISg	<p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.</p> <p>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.</p> <p>Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.</p>

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)

Zonă funcțională	POT maxim admis
CISg	80%
RISg	
UISg	

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Zonă funcțională	CUT maxim admis
CISg	2.4
RISg	
UISg	

ISp - Instituții și servicii de proximitate

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR ISp:

CISp - Instituții și servicii publice în țesut constituit

UISp - Instituții și servicii publice general în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se află instituții și servicii publice.
UISp	Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. 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. <p>După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.</p> <p>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.</p>

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:</p> <ol style="list-style-type: none"> asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare; permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările; relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea; compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor; regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.
UISp	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ; asigurarea echipării edilitare; asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.</p> <p>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.</p>
CISp, UISp	<p>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</p>

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.
UISp	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor se va calcula în funcție de situație. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p>

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	<p>Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.</p> <p>Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.</p>
UISp	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

Zonă funcțională	Prevederi
	reparcelare.
CISp, UISp	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

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	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.
UISp	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

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	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.
CISp, UISp	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

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
UISp	Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG. Conform PUZ sau PUD.
UISp	Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții: <ul style="list-style-type: none"> • 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

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare de 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 de 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

Zonă funcțională	Prevederi
	punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 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 de 5 m .
UISp	Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții: <ul style="list-style-type: none"> • 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 de **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 de **3 m**.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
UISp	Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „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 împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

***UISp** - În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zonă funcțională	Prevederi
CISp	<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funcțiuni administrative: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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

Zonă funcțională	Prevederi
	<ul style="list-style-type: none"> • Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ • Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei <p>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, UVe, UVp). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.</p>
UISp	<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funcțiuni administrative: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>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.</p> <p>Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens accesurile carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.</p> <p>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, UVe, UVp). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.</p>

Zonă funcțională	Prevederi
CISp, UISp	<p>Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.</p> <p>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.</p> <p>Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.</p>

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)

Zonă funcțională	POT maxim admis
CISp	80%
UISp	

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Zonă funcțională	POT maxim admis
CISp	2.4
UISp	



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Ist - Instituții și servicii turistice

Zonă funcțională cuprinsă în SUB-UTR Ist:

Ist - Instituții și servicii turistice în țesut constituit

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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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.

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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 ACCESURI

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 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 paștișe 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 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, 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 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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.

UTR G - Gospodărie comunală

Zone funcționale cuprinse în UTR G:

CG - Gospodărie comunală în țesut constituit

UG - Gospodărie comunală în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională	Prevederi
CG	Zonă situată în țesutul urban constituit, ocupată cu echipamente de gospodărire comunală.
UG	Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zonă funcțională	Prevederi
CG	<p>În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. 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. <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare; b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și

Zonă funcțională	Prevederi
	amenajările; c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea; d) compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor; e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.
UG	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ; • asigurarea echipării edilitare; • asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ. <p>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.</p> <p>Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcellarului agricol într-un parcellar 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.</p> <p>Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
CG, UG	<p>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</p>

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

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 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 minimum **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 de **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 de **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 de **5 m**.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Zonă funcțională	Prevederi
CG, UG	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).
CG	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.
UG	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

Zonă funcțională	Prevederi
	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)

Zonă funcțională	POT maxim admis
CG	70%
UG	Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult de 70%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Zonă funcțională	CUT maxim admis
CG	2
UG	Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult de 2.

UTR E - Activități economice

Et – Activități economice cu caracter terțiar

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR Et:

CEt - Activități economice cu caracter terțiar în țesut constituit

UEt - Activități economice cu caracter terțiar în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională	Prevederi
CEt	Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se desfășoară activități economice cu caracter terțiar.
UEt	Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zonă funcțională	Prevederi
CEt	<p>În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. <p>După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.</p> <p>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</p>

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>obiectivului, precizând următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
UEt	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ; • asigurarea echipării edilitare; • asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
CEt, UEt	<p>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</p>

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Zonă funcțională	Prevederi
CEt	Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.
UEt	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor se va calcula în funcție de situație. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p>

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
CEt	Conform PUG.
UEt	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

Zonă funcțională	Prevederi
CEt, UEt	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.
UEt	Rețele de echipare edilitară. Căi de acces carosabile și pietonale, spații publice, spații verzi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
CEt, UEt	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.
UEt	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

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

Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp și front la stradă de minimum 50 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu **minimum 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 de **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 de **5 m**.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea accesurilor 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 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+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 pașișe 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).

*UEt - În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zonă funcțională	Prevederi
CEt, UEt	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.
CEt	Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
UEt	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, UVee, UVp). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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	POT maxim admis
CEt	70%
UEt	

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	CUT maxim admis
CEt	2.4
UEt	

Ei - Activități economice cu caracter industrial

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR Ei:

CEi - Zonă industrială, logistică și depozitare în țesut constituit

UEi - Zonă industrială, logistică și depozitare în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională	Prevederi
CEi	Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se desfășoară activități economice cu caracter industrial.
UEi	Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zonă funcțională	Prevederi
CEi	<p>În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. 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. <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare; b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;

Zonă funcțională	Prevederi
	<p>c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;</p> <p>d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;</p> <p>e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.</p> <p>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</p>
UEi	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ; • asigurarea echipării edilitare; • asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
CEi, UEi	<p>Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.</p>

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Zonă funcțională	Prevederi
CEi	Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.
UEi	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor se va calcula în funcție de situație. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p>

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
CEi	Conform PUG.
UEi	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

Zonă funcțională	Prevederi
CEi	Funcțiuni industriale
UEi	Rețele de echipare edilitară Căi de acces carosabile și pietonale, spații publice, spații verzi Funcțiuni industriale

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Zonă funcțională	Prevederi
CEi	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.
UEi	Nu sunt.

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 **minimum 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 de **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 de **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 de **5 m**. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea accesurilor 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 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+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).

***UEi** - În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Zonă funcțională	Prevederi
CEi, UEi	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.
CEi	Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
UEi	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, UVee, UVp). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

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	POT maxim admis
CEi	70%
UEi	

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	CUT maxim admis
CEi	2,4
UEi	

UTR ED - Lucrări edilitare

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 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. 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.

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.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

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

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

Pentru unitățile învecinate cu cartiere de locuințe colective, se recomandă, în funcție de posibilități și pe baza unor studii de specialitate și documentații de tip PUZ-PUD, eficientizarea utilizării suprafețelor sau relocarea activităților în vederea creării de rezerve de teren pentru echipamente publice și spații verzi. (ex. sediul societății Apă Canal SA, unde există necesitatea extinderii și modernizării școlii generale nr. 18).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentînd 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 retrace cu minimum **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 de **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 de **5 m**.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5 m**. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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 pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 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 de **70%**.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult de **2**.

UTR S - Destinație specială

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 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. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Nu este cazul.

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 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



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 ACCESURI

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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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.

UTR T – Transporturi

Tr – Circulație rutieră și amenajări aferente

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.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

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.

17. 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.

18. 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.

19. 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

20. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

21. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum **10 m**.

22. 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 de **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 de **5 m**.

23. 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 de **5 m**. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

24. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii. Se vor asigura accesurile dimensionate pentru trafic greu. Se recomandă realizarea accesurilor 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.

25. 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.

26. 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**.

27. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

28. 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.

29. 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**.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



30. ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

31. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

32. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Tf - Circulație feroviară și amenajări aferente

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.

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;
- (3) introducerea unei legături feroviare noi, pe traseul Odorheiul Secuiesc – Siculeni.

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

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 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: SUPRAFEȚE, 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 ACCESURI

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 paștise 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.

UTR A – Agricultură

Ag – Grădini cu destinație agricolă în intravilan

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.

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.

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 10mp.

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 minimum **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 de **5 m**.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **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 ACCESURI

Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții” și cerințele tehnice specifice funcțiunii. Se recomandă realizarea accesurilor 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Împrejmuirile vor fi realizate din țărugi din lemn. Porțiunile cuprinse între țărugi 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**.

At - Agroturism în intravilan

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.

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 de **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 de **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 de **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 de **3 m**.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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 supratere**. 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,



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 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, 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, UVee, 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**.

UTR V – Spații verzi

Va – Spații verzi cu rol de agrement

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR Va:

CVa - Zona spațiilor verzi cu rol de agrement în țesut constituit

UVa - Zona spațiilor verzi cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională	Prevederi
CVa, UVa	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.
UVa	Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea „Zonă verde cu rol de agrement” este definitivă și nu poate fi modificată.

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

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.

Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

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

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

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

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în

starea 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 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 maximum 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 ACCESURI

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap. 3. „Condiții generale privitoare la construcții”. 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Se interzice realizarea de pașise 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. 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 de **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 de **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 de **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 de **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 – Spații verzi cu rol de complex sportiv

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.

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

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.

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

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

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

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea 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 Urbanștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 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 minimum **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 ACCESURI

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 funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși **16 m**, cu excepția stadioanelor.

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



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Ve – Spații verzi de protecție

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR Ve:

Ve - Zona spațiilor verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră în țesut constituit

Vee - Zona spațiilor verzi de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut constituit

Uvee - Zona spațiilor verzi de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare

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 adiționarea 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 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. 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 suplinese 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 Apelor 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.

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

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările

- climatică, 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 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 ACCESURI

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 UTR-urile adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR	POT maxim admis
Vei	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.
Vee	
Uvee	



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	CUT maxim admis
Vei	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 bazinului hidrografic, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.
Vee	
Uvee	

Vp - Păduri în intravilan

Zone funcționale cuprinse în SUB-UTR Vp:

CVp - Păduri și împăduriri în țesut constituit

UVp - Păduri și împăduriri în țesut propus spre urbanizare

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.

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”.

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 ACCESURI

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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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.

PARTEA A V-A. 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 exploatarei 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 10m².
- e) În extravilan pe terenurile agricole nu sunt permise împrejuriri. Excepții fac acele cazuri în care se solicită împrejmuirea terenului cu scopul protejării de animale. În aceste cazuri sunt permise doar împrejuriri 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 împrejmuire.
- f) 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.

g) 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 Arii naturale protejate:

- aria naturală protejată **Haromalja**, 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
Protecție locală	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
		Fâneată 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
Protecție județeană	A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 253 ha	Extindere A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 387,9 ha
	Parc dendrologic Piața Cetății – 4 ha	
	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		
Protecție națională	Rezervația botanică „Tinovul Luci” 465 – 297,9 ha	
Natura 2000	ROSPA0034 „Depresiunea și	Extindere cu:

	Existent	Propunere prin PUG
	Munții Ciucului”	– 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.

h) 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)



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 – csikos 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

i) 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ANEXE

Anexa nr. 1 Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE

Sediul Prefecturii Județului Harghita;
Sedii de servicii descentralizate în teritoriu 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);
Sediul de partid;
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;
Sediul de birouri;
Sediul de firmă sau companie.

FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

Sediul Băncii Naționale a României;
Sediul bancar, filială;
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

FUNCȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) 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 (TERȚIARE) 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;



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Spații pentru târguri și expoziții;
Autoservice, spălătorie auto;
Stație de combustibili;
Servicii, alimentație publică;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Sediu de birouri;
Sediu de firmă sau companie;
Hotel * - ***** , Hotel apartament * - ***** , Motel * - ** , Vilă ** - ***** , Pensiune, Hostel, Youth Hostel;
Parc de activități.

FUNȚIUNI DE CULT

Lăcaș de cult;
Mănăstire.

FUNȚIUNI 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.

FUNȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Învățământ preșcolar;
Școală primară;
Școală gimnazială;
Liceu;
Școală postliceală;
Școală profesională;
Învățământ superior;
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



FUNȚIUNI 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, recuperare 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.

FUNȚIUNI 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;

FUNȚIUNI 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



FUNȚIUNI 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.

FUNȚIUNI DE LOISIR PRIVAT

Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten);

FUNȚIUNI DE TURISM CU CARACTER INTRAURBAN

Hotel * - *****;
Hotel apartament * - *****;
Motel * - **;
Vilă ** - *****;
Pensiune turistică categoria urban * - ****;
Hostel, Youth Hostel.
Alimentație publică.

FUNȚIUNI DE TURISM CU CARACTER EXTRAURBAN

Bungalouri * - ***;
Cabană categoria * - ***;
Camping * - ****;
Sat de vacanță ** - ***;
Pensiune agro-turistică * - ***;
Tabără de vacanță pentru elevi.
Alimentație publică.

FUNȚIUNI 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;



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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.

FUNȚIUNI 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.

FUNȚIUNI 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.

FUNȚIUNI 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;



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Unități de pompieri;
Unități ale serviciilor de informații;

FUNȚIUNI AGRICOLE

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
Pepiniere pomicele;
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.

LOCUIȚE

Locuințe individuale (unifamiliale);
Locuințe colective (multifamiliale);
Garaje și parcaje aferente locuințelor.

SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUIȚE (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 negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
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 LOCUIȚE

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;



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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

LOCUIŢE

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**.

FUNȚIUNI ADMINISTRATIVE

FUNȚIUNI 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 funcțiunilor.

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**.

FUNȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER INTRAURBAN

FUNȚIUNI 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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**.

FUNȚIUNI 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.

FUNȚIUNI 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**.

FUNȚIUNI 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 studentești: 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**.

FUNȚIUNI 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%.

FUNȚIUNI 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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**.

FUNȚIUNI DE LOISIR PUBLIC

Dotări destinate activităților cultural-educative: vezi funcțiuni de cultură.

FUNȚIUNI DE LOISIR PUBLIC CU CARACTER TEMATIC

Parcuri tematice, parcuri de distracții: se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp din SCD*

FUNȚIUNI 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.

FUNȚIUNI 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.

FUNȚIUNI 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**.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



FUNȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

FUNȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

FUNȚIUNI 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.

SERVICIILE AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE (SERVICII DE PROXIMITATE)

ECHIPAMENTE 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 naturală protejată – zona terestra, acvatica și/sau subterana, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (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 (cămin, 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).



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 alcătuiți 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).



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, Bucuresti, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 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;

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).



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației 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).

Împrejmirile – 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; îndigiri 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).



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 - Definirea 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 servil 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 având 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.



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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).



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J11/25/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 accesurilor 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 accesurilor 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, accesurile 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).



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Supantă – 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, încăperile 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;



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mpși adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, 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).



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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).



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 parcellar 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).



Total Business Land SRL
Bucovinei, nr. 5, bl. 32, mezanin- spatiu comercial,
Alba Iulia, AB, 510097
Calea Floreasca 169, Et. 3, București, 14459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Anexa nr. 4 Schemă de ilustrare a etapelor operațiunilor de parcelare/reparcelare și viabilizare (I-IV) pentru zone de locuințe

Se va completa în etapa „PUG preliminar”.

Anexa nr. 5 Lista imobilelor propuse pentru clasare ca monument

Se vor detalia conform studiului istoric de fundamentare, aflat în elaborare.

Anexa nr. 6 Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice

Se va completa în etapa „PUG preliminar”.

Anexa nr. 7 Secțiuni caracteristice pentru parcaje colective de cartier

Se va completa în etapa „PUG preliminar”.