

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

1. PRESCRIPII GENERALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII	4
2. PRESCRIPII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE	6
L – Zona de locuit	7
Li – Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2	7
Li1 – zonă de locuințe individuale de tip urban	7
Li2 – zonă de locuințe individuale de tip rural	10
Lc – Zona pentru locuințe colective – regim de înălțime P+1-P+4	12
Lv – Zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)	14
Zona pentru instituții publice și servicii	17
DP – Zona pentru instituții și dotări publice	17
PS – Zona pentru dotări și servicii de interes public	19
C – Zona dotărilor pentru culte	21
P – Zona unităților productive	22
PI – Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare	22
PA – Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)	24
V – Zona spațiilor verzi	25
Vp – Spații verzi plantate, parcuri și Vn – Spații verzi cu vegetație naturală	25
VT – Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente	26
și VS – Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente	26
Vpp – Zone/fâșii de protecție plantate	28
GC – Zona pentru gospodărie comunală	28
Cim – Cimitire	28
TE – Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare	28
S – Zone cu destinație specială	28
Tr – Zona aferentă transportului rutier	28
Tf – Zona aferentă transportului feroviar	28
tA – Ape	28
ti – Terenuri ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale	29
3. PRESCRIPII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	30
U.T.R. 1.	32
U.T.R. 2.	34
U.T.R. 3.	36
U.T.R. 4.	37
U.T.R. 5.	38
U.T.R. 6.	39
U.T.R. 7.	41
U.T.R. 8.	43
U.T.R. 9.	44
U.T.R. 10.	45

U.T.R. 11.	47
U.T.R. 12.	48
U.T.R. 13.	49
U.T.R. 14.	50
U.T.R. 15.	51
U.T.R. 16.	52
U.T.R. 17.	53
U.T.R. 18.	54
U.T.R. 19.	55
U.T.R. 20.	56
U.T.R. 21.	57
U.T.R. 22.	58
U.T.R. 23.	59

întocmit
arh. **Bakó Lóránt**

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

**AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Prezentul Regulament a fost elaborat odată cu Planul Urbanistic General al municipiului Topli a, în baza prevederilor din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată în 2004, cu completările ulterioare, Ordinul MLPAT nr. 91/1991, Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat, având în vedere și prevederile altor legi și acte normative cu impact asupra planificării urbanistice.

Regulamentul aferent P.U.G. este instrumentul de lucru pentru aplicarea prevederilor conținute în acesta, pe baza căruia se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul localității, Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul aferent devenind, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

Modificările în P.U.G. și Regulamentul aferent urmează aceeași cale de aprobare ca și întregul P.U.G. Derogații de la prevederile regulamentului sunt admise numai în cazuri bine justificate de condiții particulare neprevăzute, cu avizul compartimentului și a comisiei de specialitate (urbanism) din cadrul administrației locale.

Teritoriul pentru care se aplică prezentul Regulament este cel cuprins în limitele intravilanului municipiului Topli a și al localității aparținătoare Secu – a a cum a fost definit în planurile U3 și U3a (Reglementări urbanistice) din P.U.G., format din 23 de unități teritoriale de referință incluse într-un trup principal și ase trupuri aparținătoare. Împărțirea în U.T.R.-uri s-a făcut conform planurilor U6 și U6A. Criteriile de împărțire în U.T.R.-uri au fost: caracterul (omogenitatea urbanistică) a zonei, funcțiunea dominantă a zonei, delimitarea localităților componente, zone pentru care se prevede elaborarea de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, posibilitatea delimitării prin limite fizice existente pe teren.

1. PRESCRIPȚII GENERALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII

În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile dominante stabilite respectiv compatibilitatea și relațiile dintre diferitele zone funcționale.

Limitele intravilanului sunt precizate conform planurilor de reglementări - nr. U3 și U3a, fiind urmărite pe cât posibil limite, respectiv repere fizice existente pe teren.

Activitatea de construire în cadrul localității se va desfășura potrivit propunerilor P.U.G.:

- pe terenuri libere
- prin restructurarea fondului existent degradat
- prin renovarea fondului existent și prin schimbări de destinație.

În cazul când P.U.G. cu regulamentul aferent conține elemente suficiente, certificatul de urbanism și autorizația de construire se pot elibera bazându-se pe acestea, pentru obiectivele solicitate. În caz contrar - solicitarea unor obiective care necesită amenajări speciale sau cu implicații majore asupra vecinătăților - este necesară elaborarea unor documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) care stabilesc reglementările necesare, în funcție de natură și amploarea implicațiilor preconizate.

Dacă prin prezentul regulament nu se prevăd alte reglementări referitoare la zonele funcționale, în toate cazurile se aplică prevederile Regulamentului General de Urbanism.

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări:

- verificarea încadrării cererii solicitantului în funcțiunile prevăzute pentru zona respectivă
- verificarea dreptului de utilizare a terenului (proprietate, concesiune)
- protejarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilărită, a acceselor carosabile, în general a condițiilor pentru buna funcționare a obiectivului vizat și a celor învecinate
- evitarea stângerilor de orice natură produse de obiectivul solicitat.

Reglementările urbanistice specifice pentru fiecare parcelă se vor înscrie și pe certificatele de urbanism emise pentru tranzacții imobiliare.

În cazul în care cererea solicitantului pentru certificatul de urbanism nu se înscrie complet în reglementările specifice pentru parcela/parcelele respectivă – ca de exemplu funcțiuni admise cu condiționare, configurarea construcțiilor sau a parcelelor – dar nu contravine celor precizate mai sus, se va solicita elaborarea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament, prin care se stabilesc condițiile specifice de aplicat. De asemenea, pentru parcele situate la limita dintre două zone funcționale adiacente este posibil trecerea la utilizarea funcțională învecinată pe baza unui P.U.D. S.A., cu condiția ca această conversie să nu influențeze negativ vecinătățile.

În cazul solicitării autorizației de construire pentru obiective care reprezintă derogări majore față de prescripțiile cuprinse în P.U.G. – utilizări funcționale diferite de cele stabilite, cuprinderea unor suprafețe în intravilan, devieri mari față de reglementările din Regulament – se va proceda la elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale care vor urma aceeași procedură de avizare/aprobare ca și P.U.G. sau la reactualizarea acestuia.

În limita intravilanului autorizarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea funcțiunii dominante propuse prin P.U.G. în următoarele condiții, pentru fiecare zonă funcțională în parte:

- construcțiile și amenajările cu destinații și funcțiuni diferite sau complementare în raport cu funcțiunea dominantă a zonei nu trebuie să creeze incomodități sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită

- se interzice realizarea construcțiilor și amenajărilor cu funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă

- amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație va respecta distanța minimă de asigurare a circulației fluente, încadrându-se în general în aliniamentul existent, fiind permise retrageri față de acesta în cazuri justificate

- vor fi asigurate accese carosabile la toate incintele, inclusiv accesul pompierilor, parcare și gararea vehiculelor fiind asigurat în afara parcii carosabile

- se va respecta integritatea și funcționalitatea spațiului public, care va fi amenajat și întreținut corespunzător

- nu se vor autoriza lucrări care, prin amplasament, dimensiuni sau aspect sunt de natură să atenteze asupra vecinătăților sau pot aduce prejudicii de orice natură calității vieții locuitorilor

- pe terenurile expuse unor riscuri naturale sau tehnologice (inundații, eroziuni, alunecări, avalanșe, poluare) se vor elibera autorizații de construire numai pentru documentații însoțite de prevederi speciale de protecție, stabilite/aprobate de forurile competente

- se va urmări protejarea calității mediului, nu se vor autoriza lucrări cu caracter nociv în apropierea zonelor de locuit

- se vor proteja spațiile verzi existente și se va urmări ca ponderea acestora să nu se diminueze

- vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării normale a fiecărui obiectiv, fiind indicate soluțiile propuse și condițiile de realizare a lor; se vor proteja lucrările tehnico-edilitare existente

- se va proteja pe cât posibil fondul construit existent.

Amenajarea și întreținerea spațiului public se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, evitând stânenirea circulației și efectele negative pentru estetica spațiului urban.

În funcție de condițiile geo-morfologice și geotehnice se vor solicita măsurile de protecție speciale (ziduri de sprijin, taluzuri, consolidări). Pe terenuri cu pante de peste 10% se propune realizarea construcțiilor în regim izolat, cu densitate redusă și cu asigurarea acceselor carosabile potrivite.

2. PRESCRIPII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

În intravilanul propus sunt cuprinse următoarele zone și subzone funcționale:

L – Zona de locuit

Li – Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2

Li1 – zonă de locuințe individuale de tip urban

Li2 – zonă de locuințe individuale de tip rural

Lc – Zona pentru locuințe colective – regim de înălțime P+1-P+4

Lv – Zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)

Zona pentru instituții publice și servicii

DP – Zona pentru instituții și dotări publice

PS – Zona pentru dotări și servicii de interes public

C – Zona dotărilor pentru culte

P – Zona unităților productive

PI – Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare

PA – Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)

V – Zona spațiilor verzi

Vp – Spații verzi plantate, parcuri

Vn – Spații verzi cu vegetație naturală

VT – Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente

VS – Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente

Vpp – Zone/fâșii de protecție plantate

GC – Zona pentru gospodărie comunală

Cim – Cimitire

TE – Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare

S – Zone cu destinație specială

Tr – Zona aferentă transportului rutier

Tf – Zona aferentă transportului feroviar

tA – Ape

ti – Terenuri ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale

În extravilan se menționează o zonă distinctă, marcată prin traseul arterelor rutiere ocolitoare propuse. Aceste trasee se vor proteja pentru a nu împiedica posibilitatea realizării arterei. Pentru extravilan se vor aplica prevederile din Regulamentul General de Urbanism și a altor reglementări în vigoare, în primul rând cele referitoare la protecția mediului. La solicitarea amplasării oricărui obiectiv sau a oricărei activități în teritoriul extravilan se va efectua o evaluare adecvată privind impactul asupra factorilor de mediu.

În ariile naturale protejate de interes național sau comunitar de pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița se vor aplica prevederile Planurilor de Management ale ariilor naturale protejate, care specifică toate activitățile permise în aceste arii.

În prezentul regulament, condițiile aplicabile pentru solicitările de certificat de urbanism și de autorizare de construire se prescriu pentru zone funcționale. Structura acestor prescripții este următoarea:

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise
2. utilizări admise cu condiții
3. utilizări interzise

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe
5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte
6. acces și circulație, staționarea vehiculelor
7. înălțimea construcțiilor
8. aspectul clădirilor
9. condiții de echipare tehnico-edilitară
10. spații verzi, spații libere
11. împrejmuiri

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)
13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

ZONE FUNCȚIONALE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

L – Zona de locuit

Li – Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2

Li1 – zonă de locuințe individuale de tip urban

- cuprinde locuințe individuale sau colective mici, în regim de înălțime P-P+2, amplasate pe limita de proprietate sau retrase, în regim de construire discontinuu sau continuu, cu ocupare mare a terenului, curți amenajate fără suprafețe mari în folosință agricolă, pe parcele relativ mici

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- locuințe individuale sau colective mici cu maxim P+2 niveluri și anexe gospodărești în suprafață mai mică decât locuința, amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta

- comerț cu amănuntul sau prestări servicii de mici dimensiuni (maxim 100 mp Acd, pe o parcelă) fără efecte negative asupra vecinătăților

- locații de cult de mici dimensiuni (volum construit maxim egal cu cel al locuinței ce se poate autoriza)

2. utilizări admise cu condiții

- dotări de interes public la nivel rezidențial, amplasate pe terenuri potrivite ca amplasament și orientare, de dimensiuni suficiente, cu acces lesnicios; dacă suprafața desfășurată a construcțiilor depășește 200 mp, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament (PUD – SA)

- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii de maxim 200 mp Acd, pe o parcelă, fără trafic important de persoane și mrfuri, negeneratoare de poluare

3. utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel

- activități productive ce depășesc dimensiunea unui atelier din gospodăria proprie (Acd maxim 50% din aria construită a locuinței, dar nu mai mult de 150 mp)

- activități de transport și servicii legate de acesta
- creșterea animalelor pentru producție
- depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile
- construcții amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent
- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor
- lucrări de terasamente care periclitizează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela constructibilă trebuie să fie de minim 150 mp pentru regim de construire cu front continuu (locuințe îngruite) sau minim 200 mp pentru regim discontinuu (locuințe cuplate), respectiv 300 mp pentru construcții izolate
- frontul la stradă va fi de minim 8 m pentru regim continuu (locuințe îngruite) sau minim 12 m pentru regim discontinuu (locuințe cuplate sau izolate)
- se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente
- dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafețe și lungimi) nu trebuie să difere între ele cu mai mult de 100%

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente
- sunt permise retrageri de minim 5 m față de limita de aliniere, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile) și retragerile să nu depășească 20% din frontul stradal
- pe străzile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme
- pentru parcele de colț se respectă regimul de aliniere către ambele străzi
- construcțiile noi se pot amplasa îngruit – regim continuu – cuplat sau izolat – regim discontinuu –; cele izolate pot fi amplasate la distanță mai mică de 2,00 m față de limita laterală de proprietate sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită) în funcție de caracterul zonei, cu respectarea Codului Civil
- în regim de construire discontinuu, față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,00 m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de ½ din înălțimea la corni/strea înălțimea construcției mai înalte
- față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00 m, dacă obiceicul locului nu arată altfel
- pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulativă a prevederilor din acest articol
- dacă lungimea construcțiilor (în adâncimea parcelei) depășește 20,00 m, dar nu mai mult de 35,00 m, se va asigura o distanță de minim 4,00 m față de limita laterală a proprietății
- aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 2,50 m lăime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

- în regim de construire continuu există următoarele posibilități:

a) retragerea fațadei de limita de proprietate cu distanță de minim 5,00 m pentru a asigura loc de staționare în fațadă (parcele cu lăime de sub 12,00 m)

b) gang de trecere de minim 3,50 m lăime

7. în lăimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streașină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală

- la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel (3,00 m), dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m

- în cazul construcțiilor îngruite sau a mai multor construcții amplasate la distanțe mai mici de 5,00 m se va urmări alinierea pe înălțime la construcția mai înaltă, dacă se respectă și celelalte prevederi din regulament

- se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

8. aspectul clădirilor

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- toate construcțiile vor avea acoperiș arănt, preferabil cu pant medie-mare

- construcțiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluții constructive și finisaje similare

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există

- branamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

- unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat) soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi puse la dispoziție ca spații plantate

- suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini

- se va evita ocuparea cu construcții și platforme impermeabile a mai mult de POT_{maxim} + 20%

- pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă

- împrejurimile spre stradă și cele opace pe celelalte laturi nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru parcele sub 500 mp: 40%

- pentru parcele între 500-1000 mp: 35%
- pentru parcele peste 1000 mp: 25%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 1,0
- pentru parcele între 500-1000 mp: 0,9
- pentru parcele peste 1000 mp: 0,8

Li2 – zonă de locuințe individuale de tip rural

- cuprinde locuințe individuale sau colective mici în regim de înălțime P-P+2, în majoritate amplasate retras de la aliniament, în regim de construire discontinuu (izolat), cu ocupare mică a terenului, gospodării individuale de dimensiuni variabile, folosință agricolă a terenurilor fiind preponderentă.

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri și anexe gospodărești, retrase de la aliniament
- comerț cu amănuntul sau prestări servicii de mici dimensiuni (maxim 100 mp Acd, pe o parcelă) fără efecte negative asupra vecinătăților
- încălțări de cult de mici dimensiuni (volum construit maxim egal cu cel al locuinței ce se poate autoriza)

2. utilizări admise cu condiții

- dotări de interes public la nivel rezidențial, amplasate pe terenuri potrivite ca amplasament și orientare, de dimensiuni suficiente pentru a respecta celelalte prevederi, cu acces lesnicios; dacă suprafața desfășurată a construcțiilor depășește 200 mp, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament (PUD – SA)
- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii de maxim 200 mp Acd, pe o parcelă, fără trafic important de persoane și mrfuri, negeneratoare de poluare, cu program de funcționare maxim între orele 7,00-22,00

3. utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel
- activități productive ce depășesc dimensiunea unui atelier din gospodăria proprie (Acd maxim 50% din aria construită a locuinței, dar nu mai mult de 150 mp)
- activități de transport și servicii legate de acesta
- creșterea animalelor pentru producție
- depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile
- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent
- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor
- lucrări de terasamente care periclitizează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela constructibil trebuie să fie de minim 200 mp pentru construcții cuplate (amplasate la limita laterală), respectiv 300 mp pentru construcții izolate
- frontul la stradă va fi de minim 10 m; în cazul parcelelor situate la capete de fundături, aceasta va fi dimensiunea minimă a laturii mai scurte a terenului
- se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente
- dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafețe lungimi) nu trebuie să difere cu mai mult de 100%

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente
- sunt permise retrageri de minim 4 m față de aliniament, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal
- pe străzile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme
- pentru parcele de col se respectă regimul de aliniere către ambele străzi
- construcțiile noi se pot amplasa cuplat sau (recomandat) izolat; cele izolate pot fi amplasate la distanță mai mică de 2,00 m față de limita laterală de proprietate sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită) în funcție de caracterul zonei, cu respectarea Codului Civil
- față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,50 m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de ½ din înălțimea construcției mai înalte
- față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00 m, dacă obiceiu locului nu arată altfel
- pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulativă prevederilor din acest articol
- dacă lungimea (în adâncimea parcelei) construcțiilor depășește 20,00 m, dar nu mai mult de 35,00 m, se va asigura o distanță de minim 4,00 m față de limita laterală a proprietății
- aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente și pentru anexele gospodărești

6. accesul la circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstructibile
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streșină, cu respectarea distanțelor minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală
- la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel, dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m
- se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

8. aspectul clădirilor

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- toate construcțiile vor avea acoperiș ardat , preferabil cu pantă medie-mare

9. condiții de echipare tehnico-edilitar

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă

- unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat) soluțiile individuale vor fi conforme cu normele în vigoare

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi plantate ca spații plantate

- se va evita ocuparea cu construcții și platforme impermeabile a mai mult de POTmaxim + 20%

- pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcele

- împrejurimile spre stradă și cele opace pe celelalte laturi nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru parcele sub 500 mp: 35%

- pentru parcele între 500-1000 mp: 30%

- pentru parcele peste 1000 mp: 20%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 0,7

- pentru parcele între 500-1000 mp: 0,6

- pentru parcele peste 1000 mp: 0,5

Lc – Zona pentru locuințe colective – regim de înălțime P+1-P+4

- cuprinde locuințe colective medii (blocuri de locuințe) în regim de înălțime P+1-P+4, amplasate în unități rezidențiale (cartiere), conform unor planuri urbanistice, în general fără curți proprii (ale asociațiilor de proprietari)

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- locuințe colective cu maxim P+4 niveluri, cu apartamente în proprietate privată (individuală sau ale unor asociații) sau publică (ale administrației locale – locuințe sociale)

- amenajări aferente locuințelor – garaje, parcuri, platforme de circulație, spații de joacă, spații verzi, platforme gospodărești

- se admite revitalizarea-restructurarea locuințelor existente în vederea ridicării gradului de confort

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare a locuințelor

2. utilizări admise cu condiții

- dotări de interes public la nivel rezidențial (dispensar medical, creșă, grădiniță), amplasate la parterul blocurilor, cu acces direct din exterior, cu acordul proprietarilor; pentru creșă și grădiniță se va asigura teren împrejmuit de minim 100 mp

- comer cu am nuntul, prest ri servicii cu Acd sub 100 mp/unitate, f r trafic important de persoane i m rfuri, negeneratoare de poluare, amplasate la parterul blocurilor, cu acces la spa iile comerciale direct din exterior

- pe terenurile dintre blocurile existente se pot amplasa numai construc ii provizorii de caalitate arhitectural ridicat , corelat cu amplasamentul, cu func iune comercial , dac nu produc stânenjiri vecin t ilor (iluminare i ventilare, zgomot sau noxe do orice fel) i numai dac nu ocup locul altor amenaj ri necesare aferente locuin elor (parcage, locuri de joac , platforme gospod re ti); nu se admite depozitare în afara construc iilor autorizate

- spa iile verzi i locurile de joac vor avea prioritate fa de platforme de circula ie sau parcage, dar locurile de parcare vor avea prioritate fa de alte construc ii provizorii.

3. utiliz ri interzise

- func iuni comerciale i servicii cu Acd mai mare de 100 mp sau care genereaz trafic important sau produc poluare de orice fel

- activit i productive

- activit i de transport i servicii legate de acesta

- cre terea animalelor

- depozitare de orice fel

- construc ii i amenaj ri pentru gospod rie comunal , cimitire

- construc ii aferente lucr rilor tehnico-edilitare care presupun zone de protec ie ce dep esc limitele terenului liber aferent dintre blocuri

- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezen a materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantit i sau concentra ii ce pot pune în pericol s n tatea oamenilor

- lucr ri de terasamente care periclitez stabilitatea construc iilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Sec iunea II – condi ii de amplasare i configurare a construc iilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafe e

- parcela constructibil trebuie s fie de minim 150 mp pentru regim de construire cu front continuu (construc ii în iruite) sau minim 200 mp pentru regim discontinuu (construc ii cuplate), respectiv 300 mp pentru construc ii izolate

- frontul la strad va fi de minim 8 m pentru regim continuu sau minim 12 m pentru regim discontinuu

- se pot efectua lotiz ri noi sau dezmembr ri de parcele existente cu condi ia respect rii aliniatelor precedente

- dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafe e i lungimi) nu trebuie s difere cu mai mult de 100%

5. amplasarea construc iilor fa de aliniament, fa de limitele de proprietate i unele fa de celelalte

- pe str zile (circula ii publice) cu l ime mai mic de 6,00 m se va asigura o retragere fa de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prev zut de norme

6. accese i circula ii, sta ionarea vehiculelor

- fiecare construc ie va avea asigurat acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circula ie public

- sta ionarea autovehiculelor se va asigura în afara circula iei publice; se recomand întocmirea unor documenta ii speciale – P.U.Z. – pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, analizând indicele de motorizare existent i preconizat

7. în l imea construc iilor

- se admite mansardarea construc iilor existente pentru extinderea locuin elor existente la ultimul nivel

8. aspectul cl dirilor

- se va proteja aspectul unitar al construc iilor existente
 - pentru toate construc iile se recomand acoperi arpant , preferabil cu pant medie-mare
 - pentru construc iile anex se va asigura un aspect calitativ similar cu cele principale
 - nu se vor autoriza construc ii anexe gospod re ti pentru cre terea animalelor

9. condi ii de echipare tehnico-edilitar

- toate cl dirile vor fi racordate la re elele tehnico-edilitare disponibile în zon , inclusiv canalizarea pluvial , dac exist ; se recomand modernizarea re elor aferente blocurilor de locuin e
 - bran amentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spa ii verzi, spa ii libere

- suprafe ele neocupate de construc ii i platforme vor fi p strate ca spa ii plantate
 - din suprafe ele de teren neconstruit minim 60% se va p stra ca spa iu verde plantat
 - pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pant se vor planta specii care ajut la stabilizarea terenului

11. împrejuriri

- împrejuririle vor fi armonizate cu arhitectura specific zonei i cu construc iile existente
 - împrejuririle nu vor dep i în l imea de 2,25 m

*Sec iunea III – ocuparea terenului***12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- pentru construc ii noi 30%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru construc ii noi 1,0

Lv – Zona pentru locuin e sezoniere (case de vacan)

- zonele clasificate în acest fel cuprind amestecat locuin e individuale i case de vacan , în regim de în l ime P-P+2, amplasate dispersat, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat), cu terenuri mari libere

*Sec iunea I – utilizarea terenurilor (func iuni)***1. utiliz ri admise**

- locuin e sezoniere (case de vacan)
 - locuin e individuale sau colective mici cu maxim P+2 niveluri i anexe gospod re ti în suprafa mai mic decât locuin a, retrase de la limita propriet ii c tre spa iul public
 - dot ri de interes turistic (pensiuni, vile, alimenta ie public) de dimensiuni sub 200 mp Acd

2. utiliz ri admise cu condi ii

- comer cu am nuntul sau prest ri servicii de maxim 200 mp Acd, pe o parcel , negeneratoare de poluare

- dotările de interes turistic cu suprafața desfășurată a construcțiilor mai mare de 200 mp se vor realiza după întocmirea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament (PUD – SA)

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare menite să deservească obiectivele de interes turistic

3. utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care produc poluare de orice fel

- activități productive

- activități de transport și servicii legate de acesta

- creșterea animalelor pentru producție

- depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile

- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent

- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor

- lucrări de terasamente care periclitizează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela constructibilă trebuie să fie de minim 200 mp pentru construcții cuplate, respectiv 300 mp pentru construcții izolate

- frontul la stradă va fi de minim 10 m

- se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente, dar pot fi amplasate și dispersat

- pe străzile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme

- pentru parcele de colț se respectă regimul de aliniere către ambele străzi

- construcțiile noi se pot amplasa cuplat sau izolat; cele izolate pot fi amplasate la distanță mai mică de 2,00 m față de limita laterală de proprietate sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită) în funcție de caracterul zonei, cu respectarea Codului Civil

- față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,00 m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de ½ din înălțimea construcției mai înalte

- față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 3,00 m

- pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau alipit, cu respectarea cumulativă a prevederilor din acest articol

- aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente

- în zone neconstruite încă amplasarea construcțiilor se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.

6. accesul la circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la strea înclinată, cu respectarea distanțelor minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală

- la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel, dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m

- se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

8. aspectul clădirilor

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- construcțiile de interes turistic vor fi tratate cu grijă deosebită

- toate construcțiile vor avea acoperiș ardat, preferabil cu pantă medie-mare

- construcțiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluții constructive și finisaje similare

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există

- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

- unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat) soluțiile individuale vor fi conforme cu normele în vigoare

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi proiectate ca spații plantate

- suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini

- se va evita ocuparea cu construcții și platforme impermeabile a mai mult de POT_{maxim} + 30%

- în spațiile verzi preferabil se vor planta arbori; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă

- împrejurimile nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

- se recomandă împrejurimi transparente, eventual dublate de garduri vii

Secțiunea III – ocuparea terenului**12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- pentru parcele sub 500 mp: 30%

- pentru parcele între 500-1000 mp: 35%

- pentru parcele peste 1000 mp: 20%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 0,8

- pentru parcele între 500-1000 mp: 0,7

- pentru parcele peste 1000 mp: 0,6

Zona pentru instituții publice și serviciiDP – Zona pentru instituții și dotări publice

- cuprinde funcțiuni complexe, majoritar instituții de interes public, dar și dotări de comerț și servicii, respectiv locuințe colective situate în construcții cu funcțiuni multiple, cu regim de înălțime P-P+4, cu ocupare medie-mare a terenului, fără suprafețe în folosință agricol

*Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)***1. utilizări admise**

- instituții și dotări de interes public, de nivel municipal sau de cartier, în general cu funcțiuni care permit accesul publicului la nivelul parterului

- locuri de cult

2. utilizări admise cu condiții

- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii reprezentative, fără efecte negative asupra vecinătăților

- locuințe comasate cu alte funcțiuni, în completarea acestora

- se pot menține unități productive existente, dacă se înscriu ca aspect în funcționare în caracterul zonei centrale

- spații verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calității spațiului public, respectiv nu influențează negativ aspectul stradal (întreruperi de front)

3. utilizări interzise

- activități productive noi

- activități de transport și servicii legate de acesta

- activități de producție agricolă

- depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile

- construcții amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent

- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor

- lucrări de terasamente care periclitizează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

*Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor***4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe**

- parcela constructibilă trebuie să fie de minim 200 mp

- pentru instituții publice se va asigura suprafața de teren necesară prevăzută prin reglementările în vigoare

- frontul la stradă va fi de minim 10 m, pentru regim continuu, respectiv 15,00 m pentru regim discontinuu

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente

- sunt permise retrageri de minim 5 m față de limita de aliniere existentă, dacă aceasta contribuie la caracterul reprezentativ, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile)

- pentru parcele de col se respect regimul de aliniere c tre ambele str zi sau se prev d retrageri pentru asigurarea vizibilit ii în intersec ii

- construc iile noi se pot amplasa regim continuu – în iruit, cuplat – sau izolat, în func ie de caracterul construc iei i al zonei

- în regim de construire discontinuu, distan a dintre dou construc ii nu va fi mai mic de $\frac{1}{2}$ din în l imea construc iei mai înalte

- în general se va urm ri mascarea calcanelor pe limitele de parcele

6. acces i circula ii, sta ionarea vehiculelor

- fiecare pacrel va avea asigurat acces carosabil dintr-o circula ie public , de minim 3,50 m l ime; cele care nu îndeplinesc această condi ie, sunt considerate neconstruibile

- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construc ie

- sta ionarea autovehiculelor se va asigura în afara circula iei publice

- se va asigura accesul la spa iile publice a persoanelor cu dificult i de deplasare

7. în l imea construc iilor

- regimul de în l ime este de maxim P+4, respectiv 18,00 m la strea in , cu respectarea distan ei minime fa de construc iile de pe partea opus a spa iului public de 1,5 x în l imea construc iei mai mari i de $\frac{1}{2}$ din în l imea construc iei mai înalte pe partea lateral

- se admit local i în l imi mai mari, cu rol de accent, pe suprafe e ce nu dep esc 30% din aria construit a cl dirii

- la construc ii învecinate nu se admit diferen e de în l imi mai mari de 1 nivel, dac distan a dintre ele este mai mic de 5,00 m; în general se va urm ri corelarea cu în l imea construc iilor învecinate

- se admite supraetajarea sau mansardarea construc iilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

8. aspectul cl dirilor

- cl dirile din această zon vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun solu ii arhitecturale menite s sublinieze acest fapt

- construc iile noi se vor integra în caracterul zonei i se vor armoniza cu construc iile învecinate, extinderile fiind în acord cu construc ia existent

- construc iile se recomand s fie cu acoperi arpant , preferabil cu pant medie-mare

- se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condi ionat pe fa adele c tre spa iile publice, dac nu au fost proiectate integrat în fa ad

9. condi ii de echipare tehnico-edilitar

- toate cl dirile principale vor fi racordate la re elele tehnico-edilitare disponibile în zon , inclusiv canalizarea pluvial , dac exist

- bran amentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spa ii verzi, spa ii libere

- suprafe ele neocupate de construc ii i platforme vor fi p strate ca spa ii plantate; se vor proteja arborii existen i

- suprafe ele plantate vizibile din circula ia public se vor trata ca gr dini-spa ii verzi îngrijite

- se propune p strarea unor suprafe e plantate în conformitate cu reglement rile în vigoare, dar nu mai pu in de 20% din teren

- pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pant se vor planta specii care ajut la stabilizarea terenului

- pe spa ii de circula ie pietonal de minim 2,50 m se pot amplasa jardiniere

11. împrejuriri

- împrejuririle vor fi armonizate cu arhitectura specific zonei i cu construc iile de pe parcel

- împrejuririle spre strad vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii i nu vor dep i în l imea de 2,25 m

Sec iunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru parcele sub 500 mp: 60%
 - pentru parcele peste 500 mp: 50%
- sau conform normelor

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 2,4
 - pentru parcele peste 500 mp: 2,0
- sau conform normelor

PS – Zona pentru dot ri i servicii de interes public

- cuprinde func iuni complexe, majoritar dot ri de comer , alimenta ie public i servicii, repectiv locuin e colective situate în construc ii cu func iuni multiple, cu regim de în l ime P-P+4, cu ocupare medie-mare a terenului, f r suprafe e în folosin agricol

Sec iunea I – utilizarea terenurilor (func iuni)

1. utiliz ri admise

- comer cu am nuntul, alimenta ie public sau prest ri servicii reprezentative, f r efecte negative asupra vecin t ilor, func iuni care permit accesul publicului la nivelul parterului

- locuin e comasate cu alte func iuni, în completarea acestora

2. utiliz ri admise cu condi ii

- institu ii i dot ri de interes public, dac pot fi asigurate condi iile de amplasare a acestora

- se pot men ine unit ile productive existente, dac se înscriu ca aspect i func ionare în caracterul zonei centrale

- l ca uri de cult, dac pot fi asigurate condi iile de amplasare a acestora

- spa ii verzi amenajate, dac contribuie la ridicarea calit ii spa iului public, repectiv nu influen eaz negativ aspectul stradal (întreruperi de front)

- unit ile de alimenta ie public cu servire de alcool vor fi amplasate la distan a minim de 100 m fa de coli, gr dini e sau l ca uri de cult

3. utiliz ri interzise

- activit i productive noi

- activit i de transport i servicii legate de acesta

- activit i de produc ie agricol

- depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spa ii deschise) sau de materiale refolosibile

- construc ii i amenaj ri pentru gospod rie comunal , cimitire

- construc ii aferente lucr rilor tehnico-edilitare care presupun zone de protec ie ce dep esc limitele construc iei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent

- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezen a materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantit i sau concentra ii ce pot pune în pericol s n tatea oamenilor

- lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela constructibilă trebuie să fie de minim 200 mp
- frontul la stradă va fi de minim 10 m, pentru regim continuu sau minim 12 m pentru regim discontinuu

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente
- sunt permise retrageri de minim 5 m față de limita de aliniere, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcan vizibile)
- pentru parcele de col se respectă regimul de aliniere către ambele străzi sau se prevăd retrageri pentru asigurarea vizibilității în intersecții
- construcțiile noi se pot amplasa regim continuu – în iruit – sau discontinuu, în funcție de caracterul construcției și al zonei
- în regim de construire discontinuu, distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de ½ din înălțimea construcției mai înalte
- în general se va urmări mascarea calcanelor pe limitele de parcele

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lăime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile
- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice
- se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+4, respectiv 18,00 m la streașină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală
- se admit localități în înălțimi mai mari, cu rol de accent, pe suprafețe ce nu depășesc 30% din aria construită a clădirii
- la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel, dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m; în general se va urmări corelarea cu înălțimea construcțiilor învecinate
- se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

8. aspectul clădirilor

- clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluții arhitecturale menite să sublinieze acest fapt
- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă
- construcțiile se recomandă să fie cu acoperiș arpat, preferabil cu pant medie-mare
- se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă

- pentru construcțiile anex se va asigura un aspect calitativ similar cu cele principale

9. condiții de echipare tehnico-edilitar

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există

- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi plantate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți

- suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini-spății verzi îngrijite

- se propune plantarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 20% din teren

- pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

- pe spații de circulație pietonală de minim 2,50 m se pot amplasa jardiniere

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă

- împrejurimile spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru parcele sub 500 mp: 60%

- pentru parcele peste 500 mp: 50%

sau conform normelor

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 2,4

- pentru parcele peste 500 mp: 2,0

sau conform normelor

C – Zona dotărilor pentru culte

- cuprinde edificii de cult cu amenajări aferente și funcțiuni complementare

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- clădiri de cult, spații verzi aferente

- funcțiuni complementare clădirilor de cult

2. utilizări admise cu condiții

- servicii legate de culte, dacă sunt asigurate condițiile de amplasare și funcționare

3. utilizări interzise

- orice activitate care nu este direct legată de culte

- lucrări de terasamente care periclitizează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela constructibilă trebuie să asigure condițiile de amplasare specifice ritului

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- pentru biserici ortodoxe se va asigura o retragere de minim 5,00 m și posibilitatea înconjurării

- se vor respecta prescripțiile pentru zonele adiacente, mai puțin pentru turnurile și clopotnițele bisericilor

6. acces și circulație, staționarea vehiculelor

- toate parcelele, inclusiv incinta lăcașurilor de cult vor avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

- se va asigura accesul persoanelor cu dificultăți de deplasare

7. în lăcașurile de cult

- în lăcașurile de cult nu se limitează

- celelalte construcții vor respecta prescripțiile pentru zonele adiacente

8. aspectul clădirilor

- aspectul clădirilor va fi în concordanță cu cerințele ritului respectiv dar și cu vecinătățile

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există

- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi plantate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți

- suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini-spății verzi îngrijite

- se recomandă plantarea unor suprafețe plantate de minim 40% din suprafața terenului

- pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe teren

- împrejurimile spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși în lăcașurile de 2,25 m

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- conform specificului ritului, dar nu mai mult de 40%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- conform specificului ritului, dar nu mai mult de 0,8

P – Zona unităților productive

PI – Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare

- cuprinde funcțiuni de producție de tip industrial sau meșteșugăresc, de depozitare, activități legate de transport (rutier)

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- activități productive de tip industrial, meșteșugăresc

- activități de transport și servicii legate de acesta

- depozitare și transfer de mărfuri

2. utilizări admise cu condiții

- activități de producție agricolă, dacă se pot asigura condiții de funcționare optimă în zonele de protecție sanitară impuse
- spații verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calității spațiului public
- unități mici comerciale sau de alimentație publică (sub 200 m² Acd) – magazine de prezentare
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare dacă nu există stângăniri reciproce
- activități de producție poluare sau presupun prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate, dacă se asigură protecția zonelor învecinate
- locuințele existente pot fi parțial stricate, dar nu se vor modifica sau extinde

3. utilizări interzise

- locuințe de orice fel, cu excepția locuințelor de serviciu strict necesare pentru supraveghere
- instituții și dotări de interes public, cu excepția dispensarelor sau cabinetelor medicale profesionale
- lăcașuri de cult
- construcții amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire
- construcții amenajări de interes turistic
- lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- conform necesităților tehnologice, dar nu mai puțin de 500 mp
- frontul la stradă va permite un acces lesnicios cu autocamioane

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- pentru construcții productive se recomandă retrageri față de limita către spațiul public de minim 5,00 m
- în toate cazurile se vor asigura distanțele minime pentru protecția la incendii și protecție sanitară

6. acces și circulație, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 4,00 m lăățime
- se va asigura ca vehiculele care așteaptă accesul în incintă să nu staționeze pe căile de circulație
- manevrarea autovehiculelor se va realiza numai în incintă
- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, sau conform necesităților tehnologice, cu condiția respectării distanțelor egale cu înălțimea față de construcții învecinate

8. aspectul clădirilor

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate
- pentru toate construcțiile se va asigura un aspect calitativ ridicat, cu toate fațadele tratate la același nivel

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate cl dirile principale vor fi racordate la re elele tehnico-edilitare disponibile în zon , inclusiv canalizarea pluvial

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice de pe platformele carosabile

- bran amentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spa ii verzi, spa ii libere

- suprafe ele neocupate de construc ii i platforme vor fi p strate ca spa ii plantate

- suprafe ele plantate vizibile din circula ia public se vor trata ca spa ii verzi îngrijite

- se propune p strarea unor suprafe e plantate în conformitate cu reglement rile în vigoare, dar nu mai pu in de 15% din teren

- pe suprafe ele verzi se vor planta arbori

11. împrejmuiri

- împrejmuirile vor fi armonizate cu arhitectura specific zonei i cu construc iile de pe parcel

- împrejmuirile spre strad vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii

Sec iunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- conform necesit ilor tehnologice, dar recomandat sub 50%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- conform necesit ilor tehnologice, dar recomandat un procent volum/mp de maxim 4,0

PA – Zona unit ilor de produc ie agricol (exclusiv gospod rii individuale)

- cuprinde func iuni de produc ie de tip agro-zootehnic

Sec iunea I – utilizarea terenurilor (func iuni)

1. utiliz ri admise

- activit i de produc ie agricol , agrozootehnic

2. utiliz ri admise cu condi ii

- activit i productive de tip industrial, me te ug resc, dac nu exist stânjeniri reciproce

- construc ii aferente lucr rilor tehnico-edilitare dac nu exist stânjeniri reciproce

3. utiliz ri interzise

- orice alte activit i în afara celor admise

- lucr ri de terasamente care pericliteaz stabilitatea construc iilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Sec iunea II – condi ii de amplasare i configurare a construc iilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafe e

- conform necesit ilor tehnologice i de protec ie a vecin t ilor

5. amplasarea construc iilor fa de aliniament, fa de limitele de proprietate i unele fa de celelalte

- se vor asigura distan ele minime pentru protec ia la incendii i protec ie sanitar

6. accese i circula ii, sta ionarea vehiculelor

- fiecare parcel va avea asigurat acces carosabil dintr-o circula ie public , de minim 4,00 m l îime

- manevrarea autovehiculelor se va realiza numai în incint

- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construc ie

- sta ionarea autovehiculelor se va asigura în afara circula iei publice
- 7. în l imea construc iilor**
 - regimul de în l ime recomandat P, maxim P+2
- 8. aspectul cl dirilor**
 - construc iile noi se vor integra în caracterul zonei i se vor armoniza cu construc iile învecinate
- 9. condi ii de echipare tehnico-edilitar**
 - se va asigura preepurarea apelor uzate, respectarea normelor sanitare
- 10. spa ii verzi, spa ii libere**
 - conform specificului func ional
- 11. împrejmui**
 - împrejmuirile vor fi preferabil transparente

Sec iunea III – ocuparea terenului

- 12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
 - conform necesit ilor tehnologice, dar recomandat sub 30%
- 13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
 - conform necesit ilor tehnologice, dar recomandat sub 0,3

V – Zona spa iilor verzi

Vp – Spa ii verzi plantate, parcuri i Vn – Spa ii verzi cu vegeta ie natural

- cuprinde spa ii verzi amenajate, cu acces public nelimitat, respectiv spa ii verzi naturale

Sec iunea I – utilizarea terenurilor (func iuni)

- 1. utiliz ri admise**
 - spa ii plantate i amenaj ri aferente (alei, mobilier urban, lucr ri de art), vegeta ie naural , lucr ri de între inere a acestora
- 2. utiliz ri admise cu condi ii**
 - construc ii de dimensiuni reduse, maxim 15,00 mp, cu func iune complementar (ad post, pavilion deschis) f r a dep i 3% din suprafa a spa iului verde
- 3. utiliz ri interzise**
 - orice activitate care presupune construc ii în afara celor din aliniatul precedent
 - lucr ri de terasamente care pericliteaz stabilitatea construc iilor învecinate
 - se interzice schimbarea destina iei spa iilor verzi, reducerea suprafe ei lor sau a str mut rii lor

Sec iunea II – condi ii de amplasare i configurare a construc iilor

- 4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafe e**
 - conform proiectului de specialitate, în limitele precizate
- 5. amplasarea construc iilor fa de aliniament, fa de limitele de proprietate i unele fa de celelalte**
 - conform proiectului de specialitate, în limitele precizate
- 6. accese i circula ii, sta ionarea vehiculelor**
 - se va asigura acces carosabil la spa iul verde, pentru lucr ri de între inere
 - sta ionarea autovehiculelor se va asigura în afara acestor zone
 - în spa iile verzi amenajate se va asigura accesul persoanelor cu dificult i de deplasare
- 7. în l imea construc iilor**
 - parter, conform proiectului de specialitate

8. aspectul cl dirilor

- aspectul cl dirilor va fi în concordanță cu funcțiunea

9. condiții de echipare tehnico-edilitar

- conform proiectului de specialitate

10. spații verzi, spații libere

-

11. împrejurimi

- se realizează împrejurimi (transparente) numai pentru protecția obiectelor/arborilor de valoare, conform proiectului de specialitate

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- conform proiectului de specialitate

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- conform proiectului de specialitate

VT – Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente

și VS – Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente

- cuprinde dotări pentru turism, agrement și sport, amplasate în spații verzi amenajate sau cu vegetație naturală

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- activități legate de turism, sport, agrement (cazare, baze sportive, inclusiv comerț și alimentație publică de interes turistic)
- locuințe de serviciu comasate cu alte funcțiuni, în completarea acestora
- spații verzi amenajate sau cu vegetație naturală

2. utilizări admise cu condiții

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiilor

3. utilizări interzise

- locuințe permanente, fără legătură cu activitățile de turism și sport
- instituții publice sau dotări de interes public nelegate de activitățile de turism și sport
- activități productive
- activități de transport și servicii legate de acesta
- activități de producție agricolă
- depozitare de orice fel
- construcții amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent
- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor
- lucrări de terasamente care periclitizează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela constructibilă trebuie să fie de minim 300 mp
- frontul la stradă va fi de minim 12 m

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de

proprietate și unele fațade de celelalte

- în cazul parcelelor de sub 2000 mp existente se vor respecta reglementările pentru zona învecinată cea mai apropiată
- pentru alte parcele se va întocmi P.U.Z., P.U.D. sau studiu de amplasament

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile
- pentru construcții și amenajări sportive se vor asigura accese și parcaje conform normelor
- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice
- se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+3, respectiv 15,00 m la streșină, dar se recomandă maxim P+2, cu respectarea distanțelor minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală
- se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatului de mai sus

8. aspectul clădirilor

- clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluții arhitecturale conforme
- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă
- construcțiile vor fi cu acoperiș arănt, preferabil cu pantă medie-mare
- se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există
- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi plantate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți
- se propune plantarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 50% din teren
- pe suprafețele verzi fără altă folosință (plajă, sport) se vor planta arbori

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă
- împrejurimile spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

*Secțiunea III – ocuparea terenului***12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- maxim 30%, respectiv conform normelor (pentru amenajări sportive)

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- maxim 0,9, respectiv conform normelor (pentru amenajări sportive)

Vpp – Zone/fâ ii de protec ie plantate

- zone de protec ie sanitar sau tehnic (linii electrice)
- nu se admit construc ii supraterrane în aceste zone în afara celor tehnice aferente

GC – Zona pentru gospod rie comunal

- se subordoneaz reglement rilor specifice, toate construc iile i amenaj rile se realizeaz pe baz de proiecte de specialitate
- nu cuprinde func iunile auxiliare – transport, administra ie – care fac parte din alte zone func ionale

Cim – Cimitire

- zone cu func iune specific , în care activitatea de construire se desf oar pe baz de proiecte care cuprind toat incinta
- extinderea incintelor se realizeaz cu respectarea normelor sanitare, cu înconjurare cu spa ii verzi plantate

TE – Zona construc iilor aferente lucr rilor tehnico-edilitare

- zon supus reglement rilor specifice, toate construc iile i amenaj rile se realizeaz pe baz de proiecte de specialitate
- construc iile din incinte se vor subordona – în m sura permis de norme – reglement rilor din zonele adiacente (condi ii de amplasare i conformare a construc iilor, ocuparea terenului, în afara construc iilor cu caracter strict tehnologic)

S – Zone cu destina ie special

- unit i militare, de poli ie, jandarmerie, protec ie civil , paza contra incendiilor, supuse reglement rilor specifice, aprobate de ministerele în a c ror subordine se afl
- zona sta iei meteo, de asemenea supus reglement rilor specifice; construc iile noi se autorizeaz cu respectarea acestor norme i – în m sura în care nu se contrazic – a reglement rilor referitoare la zonele adiacente

Tr – Zona aferent transportului rutier

- zona circula iilor rutiere (str zi, drumuri) inclusiv fâ iile aferente (trotuare, rigole, fâ ii de protec ie), integrate în celelalte zone func ionale
- nu cuprind serviciile aferente (func iuni auxiliare) circula iei i transporturilor, care sunt înglobate în alte zone func ionale (de regul zone de produc ie industrial) i se supun reglement rilor acestora

Tf – Zona aferent transportului feroviar

- cuprinde zona c ii ferate i a construc iilor i amenaj rilor aferente, inclusiv ona g rii de cale ferat
- activitatea de construire se realizeaz pe baz de proiecte de specialitate, mai pu in construc iile cu caracter public
- construc iile cu caracter public se subordoneaz reglement rilor referitoare la zonele dot rilor de interes public (DP, PS)

tA – Ape

- terenuri ocupate permanent sau periodic de ape curg toare sau oglinzi de ap , mai pu in terenurile clasificate ca fiind inundabile

- se supun reglementărilor specifice

ti – Terenuri ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale

- zone suprapuse parțial peste alte zone funcționale – existența riscurilor naturale anulează reglementările referitoare la zonele funcționale respective, până la eliminarea riscurilor

- eliminarea riscurilor se realizează cu amenajări și construcții specifice, pe bază de proiecte de specialitate și se constată de forurile competente, care vor aviza orice proiect supus autorizării în aceste zone

3. PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru unitățile teritoriale de referință se prevăd reglementări specifice, care completează și se suprapun peste reglementările privind zonele funcționale. Fiecare unitate teritorială de referință cuprinde una sau mai multe zone funcționale – astfel unele dintre U.T.R.-uri prezintă o complexitate mai mare, altele pot fi monofuncționale. Prescripțiile specifice fiecărei zone funcționale se regăsesc în capitolul respectiv (precedent), care se completează cu prevederile la nivelul fiecărei U.T.R. Reglementările de ansamblu incluse, conform legislației, în fiecare U.T.R. – indici de utilizare a terenurilor (POT și CUT), permisiuni și restricții, regim maxim de înălțime, aliniamente, caracter arhitectural – au un caracter general, reglementările privind zonele funcționale fiind prioritare în acest sens, posibil mai restrictive.

Unitățile teritoriale de referință sunt prezentate separat, fiecare pe o planșă, alături de descrierile de mai jos (planșele format A4 înscrise în volumul RLU/parte scrisă au caracter informativ, fără scară; planșele la scară 1:5000 sunt prezentate separat, având dimensiuni mai mari). În afara zonificării funcționale, pe planșe apar următoarele reglementări/zonă de protecție sau interdicție:

zpa – limita zonei de protecție a siturilor arheologice reperate (conform Repertoriului Arheologic Național). Având la bază cele cuprinse în Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, cu modificările și completările ulterioare: nu se vor elibera autorizații de construire decât după descărcarea de sarcini arheologice a terenului, pe baza avizului favorabil emis de organele teritoriale ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Dacă se descoperă cu ocazia lucrărilor de descărcare arheologică vestigii care necesită pstrare și conservare in situ, autorizația de construire nu se eliberează sub nici o formă. Orice descoperire arheologică ulterioară evidențiată în R.A.N. se va proteja în aceleași condiții.

zpm – limita zonei de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu (monumente istorice și de arhitectură, conform clasificării din Lista Monumentelor din 2004, cu completările ulterioare). Având la bază prevederile din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în anul 2006, cu completările și modificările ulterioare, în zona de protecție autorizațiile de construire se vor elibera numai pe baza avizului favorabil emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau organele teritoriale ale acestuia (după caz). Transformările din zona de protecție a monumentelor trebuie să vizeze punerea în valoare a acestora. Obiectivele clasate ca monumente nu pot fi demolate și orice intervenție asupra acestora se va autoriza numai în condițiile avizului susmenționat.

zpp – limita zonei protejate cu valoare peisagistică

zps - limita zonei protejate pe baza normelor sanitare sau de mediu

zpc – zone protejate față de construcții și culoare

ITC – interdicție temporară de construire, până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D.

IDC – interdicție definitivă de construire

Întocmit

arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 1.**Delimitare:**

- situat în partea centrală a localității, delimitat de: str. Gării de la incinta CEPL până la str. N. Bălcescu (U.T.R. 14. și 11.), linia de cale ferată până la obor, cursul râului Mureș, linia fostei căi ferate înguste până la incintele unităților productive de pe str. Borsecului (U.T.R. 10., 9. și 7.), limitele loturilor de pe str. Libertății, Cerbului și Bicazului inclusiv (U.T.R. 4. și 3.), limita ansamblului de blocuri Corni a către uzina de apă, str. Nouă (U.T.R. 2.), str. Primăverii.

Descriere:

- zona centrală cu funcțiuni complexe, cuprinzând mai multe subzone funcționale, predominant dotări și instituții de interes public, zone de locuințe colective, locuințe individuale, zone verzi amenajate și amenajări sportive și de agrement, unități productive dispersate; construit cu densitate mare, starea construcțiilor variabilă (în general bună - mediocră); terenuri disponibile puține; regim de înălțime variabil între P și P+4; echipare edilitară bună cu posibilitate de extindere în terenurile neconstruite.

Fiind zona cea mai reprezentativă a municipiului, trebuie acordată atenția cuvenită în privința autorizării lucrărilor de construcții.

Cu toate că nu s-a prevăzut în mod expres prin prezentul P.U.G. elaborarea altor Planuri urbanistice zonale sau de detaliu - pentru a nu bloca activitatea de construire - este recomandat întocmirea acestor documentații referitoare la toată zona centrală.

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 1.: POTmaxim 60%, CUTmaxim 2,4 – prevalează indicii referitori la zonele funcționale incluse

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; în zona centrală nu se admit activități productive noi, activități de transport și servicii legate de acesta, activități de producție agricolă, depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile, construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire în afara celor existente, construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate

- regim maxim de înălțime permis: P+4, adică 18 m la streșină în medie față de suprafața terenului

- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcan vizibile) și să nu depășească 20% din frontul stradal; pentru construcții și funcțiuni majore (peste 1000 mp Adc sau de importanță mare) se vor stabili condiții de amplasare prin P.U.D.- S.A.

- caracterul arhitectural va sublinia caracterul reprezentativ al zonei centrale, construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- se instituie interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) în subzona de extindere spre Dealul Vii – legătură către U.T.R. 3. (ITC).

- se instituie zone de protecție ale monumentelor de arhitectură: biserica Sfinții Arhangheli Mihail și Gavril - pentru autorizare se va solicita avizul organelor competente (zpm)

- în zona de protecție a monumentului, delimitat conform planelor în sistem Stereo 70 (în format digital), prescripțiile specifice zonelor funcționale se completează cu următoarele:

nu se admit funcțiuni care generează poluare de orice fel, vizual sau sonor, ori generează circulație intensă a vehiculelor
 nu se admit construcții sau instalații, panouri publicitare care perturb percepția și vizibilitatea monumentului din spațiile publice
 înălțimea construcțiilor noi nu va depăși înălțimea la streașină a la coamă a monumentului
 în fața clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta
 la avizarea documentațiilor se vor prezenta finisajele prevăzute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.

- se instituie zona de protecție a cimitirului de pe strada Dealului (zps)
- se va respecta de asemenea zona de protecție a stației meteorologice, conform RGU, solicitând avizul organelor competente (zps)
- în zona de realizare a arterei de legătură (drum de ocolire) propuse Ștefan cel Mare - N. Bălcescu, respectiv în zona de trecere peste calea ferată și a podului peste râul Mureș de pe strada N. Bălcescu se vor elabora studii de specialitate pentru amenajarea căilor de circulație rutieră, respectiv pentru pista de biciclete propusă.
- pe baza Schemei Directoare de Amenajare și Management a bazinului Hidrografic Mureș se va delimita zona corpurilor de apă subterană mezotermală și se va institui zonă de protecție.

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 2.**Delimitare:**

- situat în partea centrală a localității, delimitat de: prelungirea str. Bicăzului (U.T.R. 3.), limita U.T.R. 1., râul Mureș, limitele unităților productive de pe str. Ștefan cel Mare exclusiv (U.T.R. 14), râul Mureș până la zona neconstruită dintre Mureș și versantul adiacent străzii Ștefan cel Mare (U.T.R. 15. și 16.), limita intravilanului către Dealul Vii.

Descriere:

- zonă cu funcțiunea dominantă de locuire (locuințe individuale și colective), cuprinzând dotări aferente și alte funcțiuni în mod dispersat (uzina de apă); construit mai dens de-a lungul străzii Ștefan cel Mare, cu terenuri libere construibile și neconstruibile către margini; cuprinde incinta mănăstirii Sf. Ilie, ansamblul de blocuri Aluniș, cu regim de înălțime mai mare (P + 4); starea construcțiilor variabilă; condiții de echipare edilitară relativ bune.

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 2.: POTmaxim 60%, CUTmaxim 2,4 – prevalează indicii referitori la zonele funcționale incluse

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități productive noi, activități de producție agricolă, depozitare de materiale refolosibile, construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate

- regim maxim de înălțime permis: P+4, adică 18 m la streașină în medie față de suprafața terenului

- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcanе vizibile) și să nu depășească 20% din frontul stradal; pentru construcții și funcțiuni majore (peste 1000 mp Adc sau de importanță mare) se vor stabili condiții de amplasare prin P.U.D.- S.A.

- caracterul arhitectural de-a lungul căilor principale de circulație va sublinia caracterul reprezentativ al zonei, construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- se instituie zona de protecție a monumentului istoric și de arhitectură Mănăstirea Sf. Ilie, cuprinzând și frontul opus al străzii Ștefan cel Mare - se va solicita avizul organelor competente (zpm)

- în zona de protecție a monumentului, delimitată conform planurilor și în sistem Stereo 70 (în format digital), prescripțiile specifice zonelor funcționale se completează cu următoarele:

nu se admit funcțiuni care generează poluare de orice fel, vizual sau sonor, ori generează circulație intensă a vehiculelor

nu se admit construcții sau instalații, panouri publicitare care perturb percepția și vizibilitatea monumentului din spațiile publice

nu se vor autoriza platforme carosabile (de parcare sau de manevre) cu suprafețe peste 500 mp sau lățimi peste 16 m; pentru parcaje se recomandă suprafețe cu dale gazonate sau similare

înălțimea construcțiilor noi nu va depăși parterul și un etaj – respectiv 7,50 m la streașină

într-o parte din zona clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta

la avizarea documentațiilor se vor prezenta finisajele prevăzute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.

- se instituie zona de protecție sanitară a uzinei de apă, conform normelor în vigoare - se va solicita avizul organelor competente (zps)

- în fața adiacentă LEA de 110 kV nu se vor autoriza construcții în limitele stabilite de organele competente

- pentru realizarea arterei de legătură (drum de ocolire) propuse - loturile situate către râul Mureș între străzile Paltinului și Iazului – și pentru pista de biciclete propusă se vor elabora studii de specialitate.

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 3.**Delimitare:**

- situat la nord-nord-est de zona central , pe Dealul V ii, este delimitat de U.T.R. 4., U.T.R. 1. (limitele parcelelor construite) i U.T.R. 2., respectiv limita intravilanului.

Descriere:

- zon de extindere a localit ii, cuprinde terenuri libere, neconstruite, în versant, mai pu in fâ ia de protec ie a LEA de înalt tensiune.

Reglement ri:

- se instituie interdic ie temporar de construire pân la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se vor stabili atât arterele de circula ie, leg turile cu zonele învecinate, cât i subzonele func ionale precum i solu iile de echipare tehnico-edilitar ; P.U.Z. se poate elabora în etape succesive prin împ r irea teritoriului U.T.R. în func ie de cerin e, dar cu respectarea unei solu ii de ansamblu aprobat cu prima etap (ITC).

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 3.: POTmaxim 60%, CUTmaxim 2,4 – se vor stabili conform zonelor func ionale incluse

- permisiuni i restric ii: nu se admit activit i productive, activit i de transport i servicii legate de acesta, activit i de produc ie agricol , depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spa ii deschise) sau de materiale refolosibile, construc ii i amenaj ri pentru gospod rie comunal , orice activitate ce produce poluare sau presupune prezen a materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantit i însemnate

- condi ii de amplasare i regim maxim de în l ime se vor stabili prin P.U.Z.

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 4.**Delimitare:**

- localitatea component Vale (parte din aceasta) situat spre nord de zona central , se învecinează cu U.T.R. 1., limita intravilanului, până la zona de capăt (porțiunea delimitată în plan - U.T.R. 6.), limita intravilanului, respectiv limitele parcelelor construite către zona de extindere Dealul Vii (U.T.R. 3.); U.T.R. 5. (incinta fostei CAP) este situat în interiorul U.T.R. 4.

Descriere:

- zonă de locuit cu caracter rural, cu câteva dotări aferente, de-a lungul pârâului Toplița, construit cu densitate medie, mai redusă decât în restul localității, cu parcele libere construibile; starea construcțiilor variabilă, echipare

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 4.: POTmaxim 60%, CUTmaxim 2,4 – prevalează indicii referitori la zonele funcționale incluse

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități de producție agricolă, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate

- regim maxim de înălțime permis: P+4, adică 18 m la strea în medie față de suprafața terenului

- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcan vizibile) și să nu depășească 20% din frontul stradal; pentru construcții funcționale majore (peste 1000 mp Adc sau de importanță mare) se vor stabili condiții de amplasare prin P.U.D.- S.A.

- caracterul arhitectural va sublinia caracterul reprezentativ de-a lungul arterei principale de circulație, construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- se instituie zona de protecție a cimitirului (zps)

- se instituie zona de protecție a stației meteo - pentru autorizare se va solicita avizul organelor competente (zps)

- pentru noile artere de ocolire propuse se vor elabora documentații de specialitate aprobate, între timp păstrându-se liber traseul propus al acestora

- zona de unități de producție de pe strada Borsecului va fi tratată ca front construit la stradă ca o zonă de dotări de interes public, preluând reglementările acesteia

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 5.**Delimitare:**

- situat în localitatea Vale, lângă str. 1 Decembrie 1918, incinta fostei C.A.P., înconjurat de U.T.R. 4.

Descriere:

- zonă aferentă activităților de producție de tip industrial, desfășurate în construcțiile reamenajate ale fostei C.A.P.; starea acestora este variabilă, în general mediocră; există posibilități de extindere, cu impact negativ asupra zonelor de locuit învecinate; condițiile de echipare edilitară satisfac toate.

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 5.: POTmaxim 50%, CUTmaxim 4,0
- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale
- regim maxim de înălțime recomandat: P+2, adică 9 m la streșină /corni
- aliniere: cele spațiile publice se respectă regimul de aliniere existent
- în fața adiacentă LEA de 110 kV nu se vor autoriza construcții în limitele stabilite de organele competente
- între zona de producție și zona de locuit adiacentă se vor realiza fâșii de protecție plantate pentru reducerea impactului negativ
- fronturile către strada principală vor fi tratate ca a zonelor de dotări de interes public.

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 6.**Delimitare:**

- situat în extremitatea de nord a localității (apar înând localității componente Vale), este delimitat de U.T.R. 4. și limita intravilanului.

Descriere:

- parțial zonă de locuințe cu caracter rural, cuprinzând terenuri libere neconstruite, terenuri cu potențial turistic, până la captarea de apă inclusiv; cuprinde și Monumentul Eroilor – monument istoric neclasificat; densitate redusă a construcțiilor, starea acestora în general mediocră; cadru natural valoros, cu atractivitate mare pentru activități turistice; fără rețele edilitare.

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 6.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,8 – prevalează indicii referitori la zonele funcționale incluse

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități productive noi, activități de transport și servicii legate de acesta, activități de producție agricolă, depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale re folosibile, construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate

- regim maxim de înălțime permis: P+2, adică 9 m la strea în medie față de suprafața terenului

- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcan vizibile)

- caracterul arhitectural va fi reprezentativ, dar nu monumental, de-a lungul arterei principale, construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate

- se instituie interdicție temporară de construire în zona situată între stația de captare și strada 1 Decembrie 1918, până la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (ITC)

- se instituie zonă de protecție sanitară a stației de captare, conform normelor în vigoare - se va solicita avizul organelor competente.

- se instituie zonă de protecție a Monumentului Eroilor, monument istoric neclasificat (zpm) - se va solicita avizul organelor competente.

- în zona de protecție a monumentului, delimitată conform planurilor în sistem Stereo 70 (în format digital), prescripțiile specifice zonelor funcționale se completează cu următoarele:

nu se admit funcțiuni care generează poluare de orice fel, vizual sau sonor, ori generează circulație intensă a vehiculelor

nu se admit construcții sau instalații, panouri publicitare care perturb percepția și vizibilitatea monumentului din spațiile publice

nu se vor autoriza platforme carosabile (de parcare sau de manevre) cu suprafețe peste 1000 mp sau lățimi peste 16 m; pentru parcaje se recomandă suprafețe cu dale gazonate sau similar

înălțimea construcțiilor noi nu va depăși parter și mansardă – respectiv 5,50 m la strea în

procentul de ocupare al terenurilor nu va depăși 20%

înființarea clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta

se recomand utilizarea materialelor și sistemelor constructive tradiționale la avizarea documentațiilor se vor prezenta finisajele prevăzute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.

- fiind o zonă cu un cadru natural de excepție, se impune valorificarea judicioasă a acesteia, cu eliminarea activităților poluante

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 7.**Delimitare:**

- situat la est de zona centrală, se delimitează de aceasta prin traseul fostei căi ferate înguste, cuprinde mare parte a localității Moglănești, delimitat la sud de cursul Mureșului (U.T.R. 9.) respectiv limita intravilanului; unitățile industriale Moglănești (U.T.R. 8.), constituie un U.T.R. separat.

Descriere:

- zonă de locuit cu caracter preponderent rural, cu densitate medie; starea construcțiilor în general mediocră-bună, cu regim de înălțime predominant parter; rezerve de terenuri libere construibile; există și zone problematice (nord, în vecinătatea cimitirului); cuprinde și Mănăstirea Doamnei; condiții bune de echipare tehnico-edilitară.

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 7.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,8 – prevalează indicii referitori la zonele funcționale incluse

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități de producție agricolă, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate

- regim maxim de înălțime permis: P+2, adică 9 m la strea înălțimii în medie față de suprafața terenului

- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcan vizibile) și să nu depășească 20% din frontul stradal; pentru construcții funcționale majore (peste 1000 mp Adc sau de importanță mare) se vor stabili condiții de amplasare prin P.U.D.- S.A.

- caracterul arhitectural va sublinia caracterul reprezentativ de-alungul arterei principale de circulație, construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. pentru zona adiacentă mănăstirii, incluzând și fațada de protecție a LEA și traseul prevăzut pentru drumul de ocolire, pentru care se va elabora documentație de specialitate (ITC)

- se instituie zona de protecție a monumentului istoric și de arhitectură Biserica de lemn a fostei mănăstiri Pârâul Doamnei cod HR-II-m-A-12990 - se va solicita avizul organelor competente (zpm)

- în zona de protecție a monumentului, delimitat conform planurilor în sistem Stereo 70 (în format digital), prescripțiile specifice zonelor funcționale se completează cu următoarele:

nu se admit funcțiuni care generează poluare de orice fel, vizual sau sonor, ori generează circulație intensă a vehiculelor

nu se admit construcții sau instalații, panouri publicitare care perturb percepția și vizibilitatea monumentului din spațiile publice

nu se vor autoriza platforme carosabile (de parcare sau de manevre) cu suprafețe peste 500 mp sau lățimi peste 16 m; pentru parcaje se recomandă suprafețe cu dale gazonate sau similare

înălțimea construcțiilor noi nu va depăși parterul și mansardă – respectiv 5,50 m la strea înălțimii

procentul de ocupare al terenurilor nu va depăși 20%

înființarea clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta

se recomand utilizarea materialelor i sistemelor constructive tradi ionale la avizarea documenta iilor se vor prezenta finisajele prev zute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.

- se instituie zona de protec ie a sitului arheologic Mogl ne ti – pâraul Baic ului – cod RAN 83687.01. – se va solicita avizul organelor competente (zpa)
- se instituie zona de protec ie a cimitirului (zps)
- în zona Mure ului (albia major) – zon inundabil – nu se vor elibera autoriza ii de construire decât cu constatarea (de c tre organele competente) elimin rii riscului de inundare

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 8.

Delimitare:

- situat în localitatea component Moglănești, cuprinde incintele unităților productive, limitat de U.T.R. 7. și limita intravilanului.

Descriere:

- zonă aferentă activităților de producție industrială și activități conexe; cuprinde și rezerve de teren pentru extindere.

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 8.: POTmaxim 50%, CUTmaxim 4,0
- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale
- regim maxim de înălțime recomandat: P+2, adică 9 m la streșină /corni
- aliniamente: către spațiile publice se respectă aliniamentele existente
- se instituie zona de protecție a cimitirului (zps)

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 9.**Delimitare:**

- situat la sud-est de zona central , se delimiteaz de aceasta (U.T.R. 1.) i de U.T.R. 7. prin cursul râului Mure calea ferat îngust , limitat apoi de, limita intravilanului, limitele loturilor de pe strada Z podea i str. Cascadei (U.T.R. 10.), limita intravilanului.

Descriere:

- zon cu locuin e individuale, traversat de calea ferat , cuprinde terenuri largi neconstruite, inundabile, în lunca Mure ului, f r re ea stradal constituit ; densitate redus , dar i zona v ii Z podea, de asemenea cu pericol de inundare prin viituri; construc ii în stare rea- mediocr , echipate slab; terenuri disponibile, dar cu condi ii geohidrotehnice nefavorabile.

Reglement ri:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 9.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,7 – prevaleaz indicii referitori la zonele func ionale incluse

- permisiuni i restric ii: conform zonific rii func ionale; nu se admit activit i productive noi, activit i de transport i servicii legate de acesta, activit i de produc ie agricol , depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spa ii deschise) sau de materiale re folosibile, construc ii i amenaj ri pentru gospod rie comunal , construc ii aferente lucr rilor tehnico-edilitare care presupun zone de protec ie ce dep esc limitele construc iei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezen a materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantit i însemnate

- regim maxim de în l ime permis: P+2, adic 9 m la strea in în medie fa de suprafa a terenului

- aliniamente: în general se respect aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 4 m, cu condi ia s nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile)

- caracterul arhitectural: construc iile noi se vor integra în caracterul zonei i se vor armoniza cu construc iile învecinate, extinderile fiind în acord cu construc ia existent

- în zona podului nou peste Mure se va întocmi un plan urbanistic pentru stabilirea traseelor de circula ie, corelat cu circula ia în zon

- în zona de inundabilitate lunca Mure ului nu se vor elibera autorizaii de construire pân la finalizarea lucr rilor de ap rare (dig) repsectiv luarea m surilor de protec ie împotriva inunda iilor, constatate de forurile competente

- de i nu este prev zut ca atare, se recomand întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea tramei stradale i a parcel rii în zona luncii Mure ului.

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 10.**Delimitare:**

- situat spre sud de zona central (U.T.R. 1), delimitat de str. Bradului, limita loturilor de pe str. O.C. T sl uanu (cap t – U.T.R. 11.), limita loturilor de pe str. Z podea, respectiv Cascadei, str. Cascadei, calea ferat (U.T.R. 9.).

Descriere:

- zon destinat activit ilor de turism i agrement - zona Sta iunii Bradul cuprinzând construc ii i amenaj ri aferent, dar i construc ii de locuin e; starea construc iilor de la rea la foarte bun , regim de în l ime P + 1, parter; rezerve de teren pentru construc ii i amenaj ri pentru turism; condi ii naturale favorabile, poten ial valoros (surs de ap mezotermal). Cuprinde rezerva ia geologic Cascada de ap termal .

Reglement ri:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 10.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,9 – prevaleaz indicii referitori la zonele func ionale incluse

- permisiuni i restric ii: conform zonific rii func ionale; în zona de agrement nu se admit activit i productive, activit i de transport i servicii legate de acesta, activit i de produc ie agricol , depozitare en-gros (inclusiv în spa ii deschise) sau de materiale refolosibile, construc ii i amenaj ri pentru gospod rie comunal , cimitire, construc ii aferente lucr rilor tehnico-edilitare care presupun zone de protec ie ce dep esc limitele construc iei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezen a materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantit i însemnate

- regim maxim de în l ime permis: P+3, adic 15 m la streaa în în medie fa de suprafa a terenului

- aliniamente: în general se respect aliniamentele existente, cu condi ia s nu afecteze aspectul stradal (calcan vizibile); pentru construc ii i func iuni majore (peste 1000 mp Adc) se vor stabili condi ii de amplasare prin P.U.D.- S.A.

- caracterul arhitectural va sublinia caracterul zonei, reprezentativ pentru func iunile incluse, construc iile noi se vor integra în caracterul acesteia i se vor armoniza cu construc iile învecinate, extinderile fiind în acord cu construc ia existent

- se instituie interdic ie temporar de construire pân la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile neconstruite adiacente Sta iunii Bradul; acesta va cuprinde i solu ii pentru echiparea tehnico-edilitar , preferabil i un studiu al poten ialului turistic (ITC)

- se instituie zona protejat peisagistic a Cascadei de ap termal (zpp) - se va solicita avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local, acord de mediu; de asemenea se va solicita avizul organelor competente pentru protejarea resurselor de ap mezotermal

- pe baza Schemei Directoare de Amenajare i Management a bazinului Hidrografic Mure se va delimita zona corpurilor de ap subteran mezotermal i se va institui zon de protec ie

- se recomand întocmirea unui P.U.Z. pentru întreaga zon a sta iunii, în vederea valorific rii optime a poten ialului turistic

- zona inundabil din lunca Mure ului se va p stra ca zon verde cu vegeta ie natural .

întocmit

arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 11.**Delimitare:**

- localitatea component M gheru , situat spre sud de zona central , delimitat de strada Cascadei (U.T.R. 1. și 10.), limitele loturilor de pe strada Murelor către Zencani (U.T.R. 13.) limita intravilanului, limitele loturilor construite (zona pârtiei de schi, pârau Crimini ; U.T.R. 12.).

Descriere:

- zonă de locuințe individuale cu caracter rural, îngruite pe valea pârauului M gheru , construite relativ dens, cu terenuri libere mai mult către extremitatea sudică ; starea construcțiilor în general mediocră .

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 11.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,7
- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități de producție agricolă , orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate
- regim maxim de înălțime permis: P+2, adică 9 m la streșină în medie față de suprafața terenului
- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcan vizibile) și să nu depășească 20% din frontul stradal
- caracterul arhitectural: construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă
- se instituie zona de protecție a cimitirului (zps)
- în zona intersecției cu calea ferată se propune îmbunătățirea condițiilor de circulație, printr-o documentație de specialitate.

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 12.**Delimitare:**

- situat pe valea pârâului M gheru , cuprinde partea de sud a acestei localit i - zona caselor de vacan i a pârtiei de schi, delimitat de intravilanul localit ii i de U.T.R. 11.

Descriere:

- zon cu case de vacan i locuin e; rezerve largi de teren pentru construc ii, zon cu poten ial natural valoros, în curs de dezvoltare turistic ; cuprinde i actuala platform de depozitare a de eurilor, factor de poluare a solului, apei freatice i aerului.

Reglement ri:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 12.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,8 – prevaleaz indicii referitori la zonele func ionale incluse

- permisiuni i restric ii: conform zonific rii func ionale; în zona de agrement nu se admit activit i productive, activit i de transport i servicii legate de acesta, activit i de produc ie agricol , depozitare en-gros (inclusiv în spa ii deschise) sau de materiale refolosibile, construc ii i amenaj ri pentru gospod rie comunal , cimitire, construc ii aferente lucr rilor tehnico-edilitare care presupun zone de protec ie ce dep esc limitele construc iei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezen a materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantit i însemnate

- regim maxim de în l ime permis: P+3, adic 15 m la strea in în medie fa de suprafa a terenului

- aliniamente: în general se respect aliniamentele existente; pentru construc ii i func iuni majore (peste 1000 mp Adc) se vor stabili condi ii de amplasare prin P.U.D.-S.A.

- caracterul arhitectural va sublinia caracterul zonei, reprezentativ pentru func iunile incluse, construc iile noi se vor integra în caracterul acesteia i se vor armoniza cu construc iile învecinate, extinderile fiind în acord cu construc ia existent

- se instituie interdic ie definitiv de construire în zona actualei platforme de gunoi - aceasta va reintra în circuitul de folosin numai dup lucr rile de reecologizare având ca scop eliminarea integral a polu rii de toate categoriile, confirmat de analize de laborator

- în jurul platformei de gunoi nu se vor acorda autoriza ii de construire pân la sc derea nivelului de poluare la limitele admise, dup desfiin area platformei.

- urm rirea postînchidere a platformei existente pe o perioad de minim 30 de ani, în condi iile solicitate de protec ia mediului i a s n t ii popula iei, concomitent cu înscrierea în registrul de cadastru a suprafe ei care a fost ocupat de depozitul de de euri cu marcarea vizibil pe documentele cadastrale.

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 13.**Delimitare:**

- localitatea component Zencani, situat spre sud de zona centrală, se delimitează prin calea ferată, limita incintei CEPL (U.T.R. 14.), cursul râului Mureș (U.T.R. 2.), pârâul Ciubote (U.T.R. 17.), limitele parcelor cu locuințe, respectiv stația de transformare, calea ferată (U.T.R. 15.), limita intravilanului, limitele loturilor de pe strada Mureșor (U.T.R. 11.).

Descriere:

- zonă de locuințe individuale cu caracter rural, cuprinzând câteva dotări aferente, constituindu-se într-o localitate separată de ora prin calea ferată care parțial o traversează; densitate relativ redusă (mai mare pe străzile principale), starea construcțiilor în general mediocră; echipare edilitară slabă.

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 13.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,7 – prevalează indicii referitori la zonele funcționale incluse

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități de producție agricolă, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate

- regim maxim de înălțime permis: P+2, adică 9 m la streșină în medie față de suprafața terenului

- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcan vizibile) și să nu depășească 20% din frontul stradal; pentru construcții funcționale majore (peste 1000 mp Adc sau de importanță mare) se vor stabili condiții de amplasare prin P.U.D.- S.A.

- caracterul arhitectural va sublinia caracterul zonei, construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- se instituie zona de protecție a cimitirului (zps)

- în zonele trecerilor peste și sub calea ferată se vor întocmi documentații de specialitate pentru fluentizarea circulației

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 14.**Delimitare:**

- situat în partea centrală a localității, este delimitat de str. Gării (U.T.R. 1.), cursul Mureșului și str. Ștefan cel Mare (U.T.R. 2.), cuprinde incintele unităților productive până la ansamblul de blocuri Aluni, limita incintei CEPL, respectiv str. Speranței (U.T.R. 14.) și str. N. Bălcescu.

Descriere:

- zona industrială actuală majoră a localității, cuprinzând cele mai mari unități productive precum și gara CFR cu amenajările aferente; eficiența utilizării terenurilor și a construcțiilor existente poate fi îmbunătățită, fiind prezente și unele influențe negative asupra zonelor adiacente (și ca aspect urbanistic).

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 14.: POTmaxim 50%, CUTmaxim 4,0
- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale
- regim maxim de înălțime: P+4, adică 18 m la streșină /corni
- aliniamente: către spațiile publice se respectă aliniamentele existente, respectiv un aliniament impus de realizarea arterei de ocolire, printr-o documentație de urbanism specific
- se va studia realizarea arterei de ocolire propuse prin incinta fostei CEPL până la podul peste Mureș, pentru îmbunătățirea circulației către zonele adiacente și realizarea unei variante de ocolire a zonei centrale pentru traficul greu..

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 15.**Delimitare:**

- situat spre vest de zona central , delimitat de calea ferat , parcelele cu locuin e apar inând U.T.R. 13. (Zencani), cursul Mure ului (U.T.R. 2. i 16.) respectiv limita intravilanului.

Descriere:

- zon preponderent neconstruit în lunca Mure ului (Tinov), cuprinzând incintele sta iei de epurare, sta ia de transformare, sta ia Reizer; destinat extinderii zonei activit ilor productive.

Reglement ri:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 15.: POTmaxim 50%, CUTmaxim 4,0
- permisiuni i restric ii: conform zonific rii func ionale
- regim maxim de în l ime recomandat: P+2, adic 9 m la strea in /corni
- aliniamente: c tre spa iile publice se respect un aliniament retras la minim 5 m fa de arterele de circula ie principale
- caracterul arhitectural va avea în vedere vizibilitatea amplasamentului din oseaua principal
- se instituie interdic ie temporar de construire, în afara incintelor construite, pâ n la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (ITC) – acesta poate fi i par ial, dac se solicit terenuri pentru activit i industriale
- în zona inundabil se vor elibera autorizaii de construire numai dup eliminarea riscului, constatat de organele competente
- se instituie zona de protec ie sanitar fa de sta ia de epurare (zps)
- sta ia de transformare i LEA de înalt tensiune vor fi protejate prin fî iile respective.

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 16.**Delimitare:**

- situat în partea vestic a localității, este delimitat de cursul râului Mure (U.T.R. 15.), U.T.R. 2., limitele parcelor situate la drumul principal (strada Stejarului), inclusiv coala și biserica din Călimnești (U.T.R. 17.), limita intravilanului.

Descriere:

- zonă de locuit ce cuprinde parcelele situate de-a lungul drumului principal (DN 15) de la pârâul Călimnești până la ieșirea din localitate (parțial localitățile componente Călimnești și Vâgani); gospodărie cu caracter rural, cuprinzând și unele dotări de interes public și turistic, dar și terenuri neconstruite (cu condiții nefavorabile de amplasare a construcțiilor); starea construcțiilor variabilă, regim de înălțime predominant parter; condiții dificile de echipare edilitară. Se suprapune parțial cu Aria Specială de Conservare Călimani-Gurghiu (cod ROSCI 0019) – parte a rețelei ecologice europene Natura 2000

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 16.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,8 – prevalează indicii referitori la zonele funcționale incluse

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități de producție agricolă, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate

- regim maxim de înălțime permis: P+2, adică 9 m la strea în medie față de suprafața terenului

- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcan vizibile) și să nu depășească 20% din frontul stradal; pentru construcții funcționale majore (peste 1000 mp Adc sau de importanță mare) se vor stabili condiții de amplasare prin P.U.D.- S.A.

- caracterul arhitectural va sublinia caracterul reprezentativ de-a lungul arterei principale de circulație, construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- se instituie zona de protecție sanitară față de stația de epurare (zps)

- se instituie zona de protecție sanitară a cimitirului (zps)

- pentru traseul noii artere de ocolire, zona de penetrație, respectiv pentru rectificarea traseului drumului național în zona străzilor Târniei și Fânașelor se vor elabora documentații de specialitate

- în zona inundabilă din lunca Mureșului se vor elibera autorizații de construire numai după eliminarea riscului, constatat de organele competente

- amplasarea obiectivelor/realizarea activităților va fi permisă numai cu măsuri de evitare sau de reducere a impactului asupra integrității sitului și a speciilor, habitatelor protejate pentru care a fost desemnat situl NATURA 2000 Călimani-Gurghiu, în zona de suprapunere.

- programul de lucru pentru lucrările de construcții în această zonă va fi optimizat astfel ca aceste lucrări să se desfășoare în afara perioadei de împerechere a speciilor protejate.

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 17.**Delimitare:**

- localitatea component C lim nel, situat în partea de nord-vest a ora ului, delimitat de limitele parcelor situate c tre drumul na ional (U.T.R. 16.), limita intravilanului.

Descriere:

- zon de locuit cu caracter rural, densitate redus ; starea construc ilor în general mediocr , regim de în l ime parter; f r echipare edilitar .

Reglement ri:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 17.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,7 – prevaleaz indicii referitori la zonele func ionale incluse

- permisiuni i restric ii: conform zonific rii func ionale; nu se admit activit i productive noi, activit i de transport i servicii legate de acesta, activit i de produc ie agricol , depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spa ii deschise) sau de materiale re folosibile, construc ii i amenaj ri pentru gospod rie comunal , construc ii aferente lucr rilor tehnico-edilitare care presupun zone de protec ie ce dep esc limitele construc iei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezen a materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantit i însemnate

- regim maxim de în l ime permis: P+2, adic 9 m la strea in în medie fa de suprafa a terenului

- aliniamente: în general se respect aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 4 m, cu condi ia s nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile)

- caracterul arhitectural: construc iile noi se vor integra în caracterul zonei i se vor armoniza cu construc iile învecinate, extinderile fiind în acord cu construc ia existent

- pentru artera de ocolire se va întocmi documenta ie de specialitate, p strându-se liber traseul propus

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 18.**Delimitare:**

- trup B Vîgani, cuprinde teritoriul localității aparținătoare Vîgani situată la sud de calea ferată (care o limitează).

Descriere:

- zonă de locuit cu caracter rural, construit cu densitate redusă; construcții în stare rea; zonă fără acces carosabil potrivit și fără rețele edilitare.

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 18.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,7 – prevalează indicii referitori la zonele funcționale incluse

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități productive noi, activități de transport și servicii legate de acesta, activități de producție agricolă, depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile, construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate

- regim maxim de înălțime permis: P+2, adică 9 m la streașină în medie față de suprafața terenului

- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 4 m, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile)

- caracterul arhitectural: construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 19.

Delimitare:

- trup C, la nord-vest de localitate

Descriere:

- zon cu destinație specială

Reglementări: _

Întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 20.

Delimitare:

- trup D, localizat în partea nord-estic între Moglănești și Vale, se asigură o distanță minimă de 500 m față de zonele de locuit, amplasamentul amenajându-se printr-o documentație de specialitate.

Descriere:

- platforma de depozitare temporară a deșeurilor propusă – stație de transfer – și punct de stocare temporară a deșeurilor animaliere.

Reglementări:

- zona de protecție sanitară nu va interfera cu zone construite (zps)

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 21.**Delimitare:**

- trup E. localitatea Secu, situat pe DJ 174 A.

Descriere:

- localitate apar în toare cu caracter rural montan; construc ii de locuin e individuale, cu câteva dot ri aferente i o baz SETTPL, case de vacan ; densitatea construc iilor redus , starea lor în general mediocr , f r echipare edilitar .

Reglement ri:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 21.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,8 – prevaleaz indicii referitori la zonele func ionale incluse

- permisiuni i restric ii: conform zonific rii func ionale; nu se admit activit i ce produc poluare sau presupun prezen a materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantit i însemnate

- regim maxim de în l ime permis: P+2, adic 9 m la strea în în medie fa de suprafa terenului

- aliniamente: în general se respect aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 4 m, cu condi ia s nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile)

- caracterul arhitectural: construc iile noi se vor integra în caracterul zonei i se vor armoniza cu construc iile învecinate, extinderile fiind în acord cu construc ia existent

- se instituie zona de protec ie a monumentului de arhitectur capela romano-catolic (zpm)

- în zona de protec ie a monumentului, delimitat conform plan elor i în sistem Stereo 70 (în format digital), prescrip iile specifice zonelor func ionale se completeaz cu urm toarele:

nu se admit func iuni care genereaz poluare de orice fel, vizual sau sonor , ori genereaz circula ie intens a vehiculelor

nu se admit construc ii sau instala ii, panouri publicitare care perturb percep ia i vizibilitatea monumentului din spa iile publice

nu se vor autoriza platforme carosabile (de parcare sau de manevre) cu suprafe e peste 500 mp sau l imi peste 16 m; pentru parcaje se recomand suprafe e cu dale gazonate sau similar

în l imea construc iilor noi nu va dep i parter i mansard – respectiv 5,50 m la strea în

procentul de ocupare al terenurilor nu va dep i 20%

în f i area cl dirilor noi va urm ri punerea în valoare a monumentului, f r a concura cu acesta

se recomand utilizarea materialelor i sistemelor constructive tradi ionale la avizarea documenta iilor se vor prezenta finisajele prev zute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.

- se instituie zona de protec ie sanitar a cimitirelor (zps)

- traseul fostei c i ferate înguste se va proteja pentru o eventual folosin în interes turistic (traseu biciclete)

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 22.

Delimitare:

- trup F, incinta fermei de ovine IAS, până la traseul fostei căi ferate înguste.

Descriere:

- zonă de producție agricolă, cu construcții specifice.

Reglementări:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 22.: POTmaxim 30%, CUTmaxim 0,3
- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale
- regim maxim de înălțime recomandat: P_{adic} 4 m la streașină /corni

întocmit
arh. Bakó Lóránt

U.T.R. 23.**Delimitare:**

- trup G, cabana C prioara/Ilie , cuprinde câteva construc ii de interes turistic i terenul aferent în zona drumului na ional DN15

Descriere:

- zon turistic într-un cadru natural valoros. Teritorial face parte din Aria Special de Conservare Topli a-Scunul Rotund Borsec (cod ROSCI 0252) – parte a re elei ecologice europene Natura 2000

Reglement ri:

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 23.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,9
- permisiuni i restric ii: conform zonific rii func ionale; în zona de agrement nu se admit activit i productive, activit i de transport i servicii legate de acesta, activit i de produc ie agricol , depozitare en-gros (inclusiv în spa ii deschise) sau de materiale refolosibile, construc ii i amenaj ri pentru gospod rie comunal , cimitire, construc ii aferente lucr rilor tehnico-edilitare care presupun zone de protec ie ce dep esc limitele construc iei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezen a materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantit i însemnate
- regim maxim de în l ime permis: P+3, adic 15 m la strea in în medie fa de suprafa a terenului
- aliniamente: conform prevederilor privind retragerea fa de DN, respectiv stabilite prin P.U.D.- S.A.
- caracterul arhitectural va sublinia caracterul zonei, reprezentativ pentru func iunea inclus , construc iile noi se vor integra în caracterul acesteia
- amplasarea obiectivelor/realizarea activit ilor va fi permis numai cu m suri de evitare sau de reducere a impactului asupra integrit ii sitului i a speciilor, habitatelor protejate pentru care a fost desemnat situl NATURA 2000 C limani-Gurghiu.
- programul de lucru pentru lucr rile de construc ii în aceast zon va fi optimizat astfel ca aceste lucr ri s se desf oare în afara perioadei de împerechere a speciilor protejate.

întocmit
arh. Bakó Lóránt