

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

- situată în partea centrală a localității, delimitată 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 Cornișa 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 și 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 recomandată 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 re folosibile, 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 streășină 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

- de-alungul cursurilor de apă majore – râul Mureș și pârâul Toplița – se vor păstra fâșii libere, neconstruite, pe lățimea prevăzută de norme, dar nu mai puțin de 6,00 m; zonele adiacente vor fi tratate ca spații verzi amenajate, asigurând pe lângă accesul pentru lucrările de regularizare/întreținere și accesul public pietonal sau cu biciclete; se recomandă realizarea unui studiu privind posibilitatea integrării cursurilor de apă ca elemente naturale determinante în textura urbană ca elemente de valoare peisagistică/ambientală și căi de comunicație, în completarea funcțiilor adiacente



- 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 Văii – 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, delimitată conform planșelor 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, vizuală sau sonoră, ori generează circulație intensă a vehiculelor
  - nu se admit construcții sau instalații, panouri publicitare care perturbă percepția și vizibilitatea monumentului din spațiile publice
  - înălțimea construcțiilor noi nu va depăși înălțimea la streșină și la coamă a monumentului
  - înfățișarea 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.









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

- situată în partea centrală a localității, delimitată de: prelungirea str. Bicazului (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 Văii.

**Descriere:**

- zonă cu funcțiunea dominantă de locuire (locuințe individuale și colective), cuprinzând dotări aferente și alte funcțiuni în mod dispersat (uzina de apă); construită mai dens de-alungul 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 re folosibile, 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 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 (calcane 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-alungul căii 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
- de-alungul cursurilor de apă majore – râul Mureș – se vor păstra fâșii libere, neconstruite, pe lățimea prevăzută de norme, dar nu mai puțin de 6,00 m; zonele adiacente vor fi tratate ca spații verzi amenajate, asigurând pe lângă accesul pentru lucrările de regularizare/întreținere și accesul public pietonal sau cu biciclete
- 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 planșelor 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, vizuală sau sonoră, ori generează circulație intensă a vehiculelor
  - nu se admit construcții sau instalații, panouri publicitare care perturbă 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 similar



Înălțimea construcțiilor noi nu va depăși parter și un etaj – respectiv 7,50 m la streășină

Înfățișarea 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.

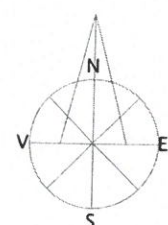
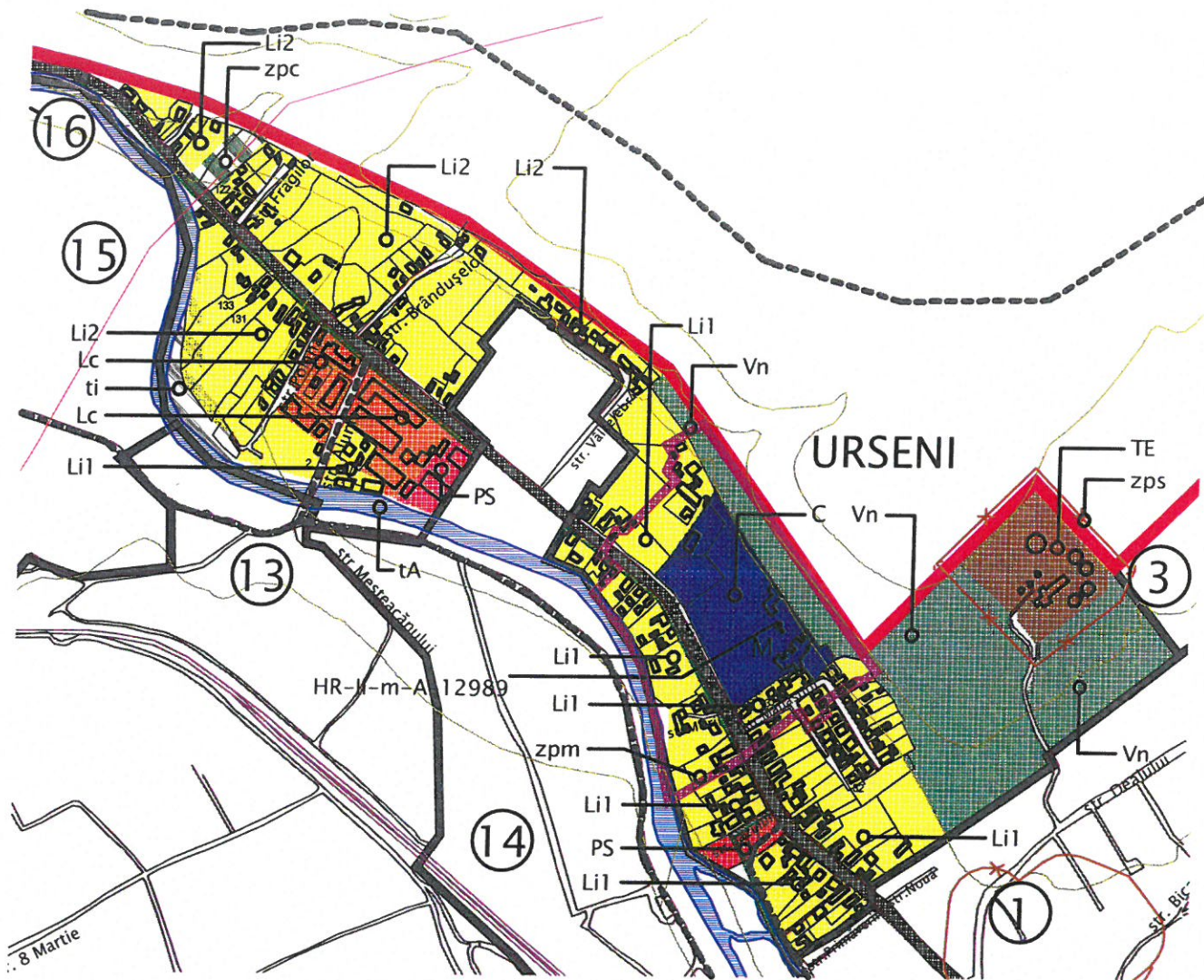
- se instituie zona de protecție sanitară a uzinei de apă, conform normelor în vigoare - se va solicita avizul organelor competente (zps)

- în fâșia 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 bicicliști propusă se vor elabora studii de specialitate.







U. T. R. 2  
fără scară



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

- situată la nord-nord-est de zona centrală, pe Dealul Văii, este delimitată de U.T.R. 4., U.T.R. 1. (limitele parcelor construite) și U.T.R. 2., respectiv limita intravilanului.

**Descriere:**

- zonă de extindere a localității, cuprinde terenuri libere, neconstruite, în versant, mai puțin fâșia de protecție a LEA de înaltă tensiune.

**Reglementări:**

- se instituie interdicție temporară de construire până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, prin care se vor stabili atât arterele de circulație, legăturile cu zonele învecinate, cât și subzonele funcționale precum și soluțiile de echipare tehnico-edilitară; P.U.Z. se poate elabora în etape succesive prin împărțirea teritoriului U.T.R. în funcție de cerințe, dar cu respectarea unei soluții de ansamblu aprobată cu prima etapă (ITC).

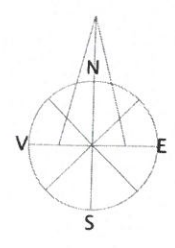
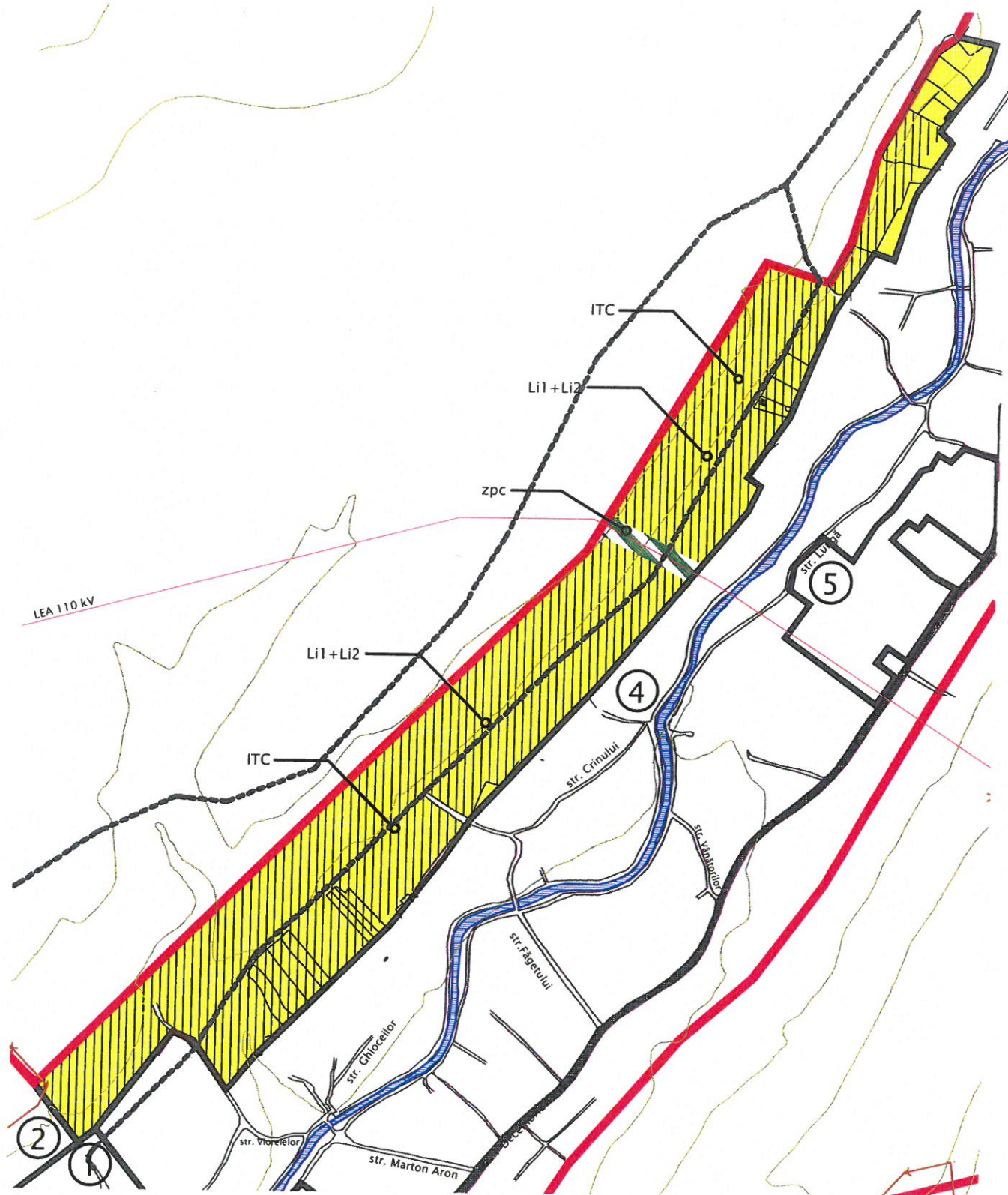
- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 3.: POTmaxim 60%, CUTmaxim 2,4 – se vor stabili conform zonelor funcționale incluse

- permisiuni și restricții: nu se admit activități productive, 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, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate

- condiții de amplasare și regim maxim de înălțime se vor stabili prin P.U.Z.







U. T. R. 3  
fără scară

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

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

**Descriere:**

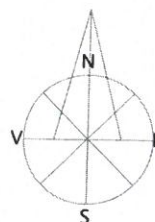
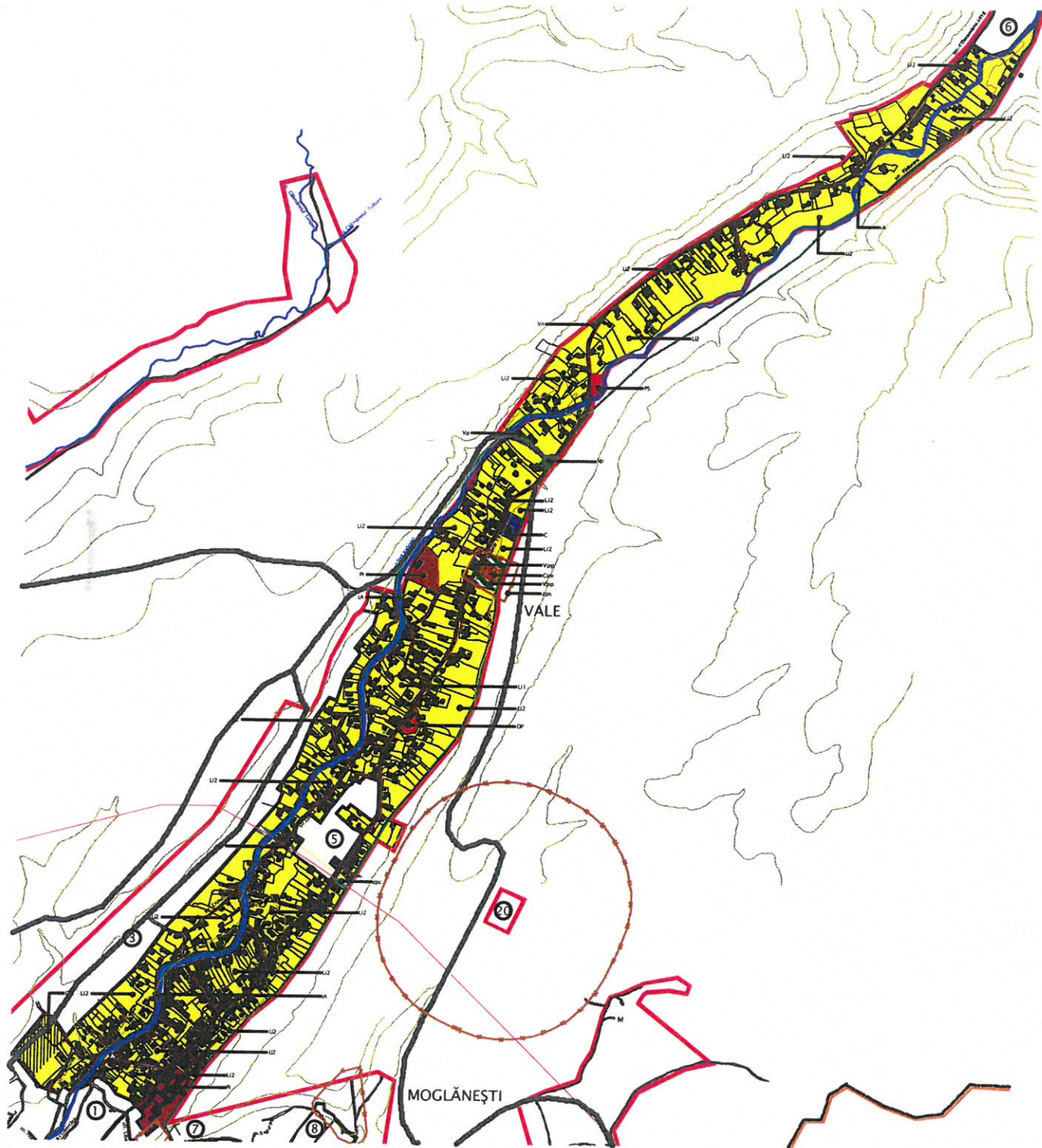
- zonă de locuit cu caracter rural, cu câteva dotări aferente, de-alungul pârâului Toplița, construit cu densitate medie, mai redusă către ieșirea din localitate, cu parcele libere construibile; starea construcțiilor variabilă, echipare

**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 streășină 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 (calcane 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 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
- de-alungul cursurilor de apă majore – pârâul Toplița – se vor păstra fâșii libere, neconstruite, pe lățimea prevăzută de norme, dar nu mai puțin de 5,00 m; zonele adiacente, pe cât posibil, vor fi tratate ca spații verzi amenajate, asigurând pe lângă accesul pentru lucrările de regularizare/întreținere și accesul public pietonal sau cu biciclete
- 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







U. T. R. 4  
fără scară

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

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

**Descriere:**

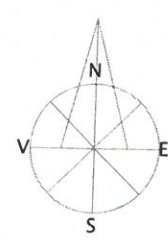
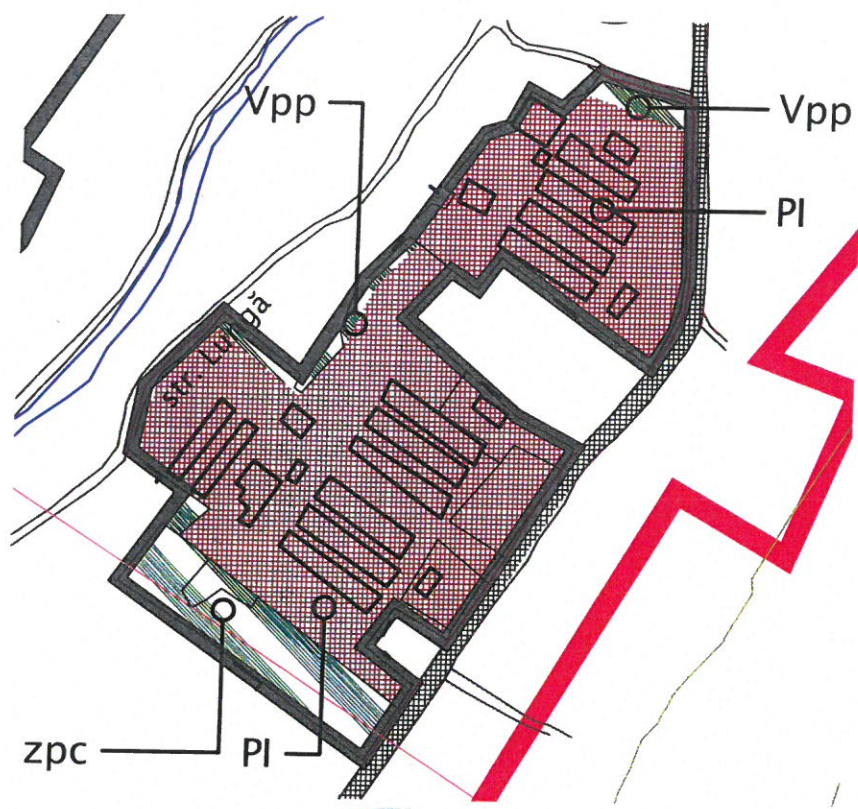
- zonă aferentă activităților de producție de tip industrial, desfășurate în construcțiile reamenajate ale fostei C.A.P.; starea acestora este variabilă, în general mediocră; fără posibilități de extindere, cu impact negativ asupra zonelor de locuit învecinate; condiții de echipare edilitară satisfăcătoare.

**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/cornișă
- aliniere: către spațiile publice se respectă regimul de aliniere existent
- în fâșia adiacentă LEA de 110 kV nu se vor autoriza construcții în limitele stabilite de organele competente
- având în vedere localizarea înconjurată de zone destinate locuirii și traversarea U.T.R. de către drumul național, în zonele adiacente caracterul arhitectural va fi reprezentativ și se va armoniza cu construcțiile învecinate, față de care nu se admit diferențe mai mari de un nivel pe porțiunea respectivă; față de limitele către zonele funcționale adiacente se va asigura nestânjenirea acestora, prin aliniere retrasă, plantații de protecție sau altele
- fronturile către strada principală (drumul național) vor fi tratate ca cele ale zonelor de dotări de interes public.







U. T. R. 5  
fără scară

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

- situată în extremitatea de nord a localității (aparținând localității componente Vale), este delimitată 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.

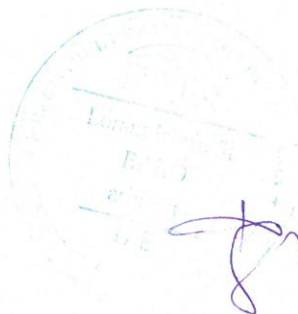
**Reglementări:**

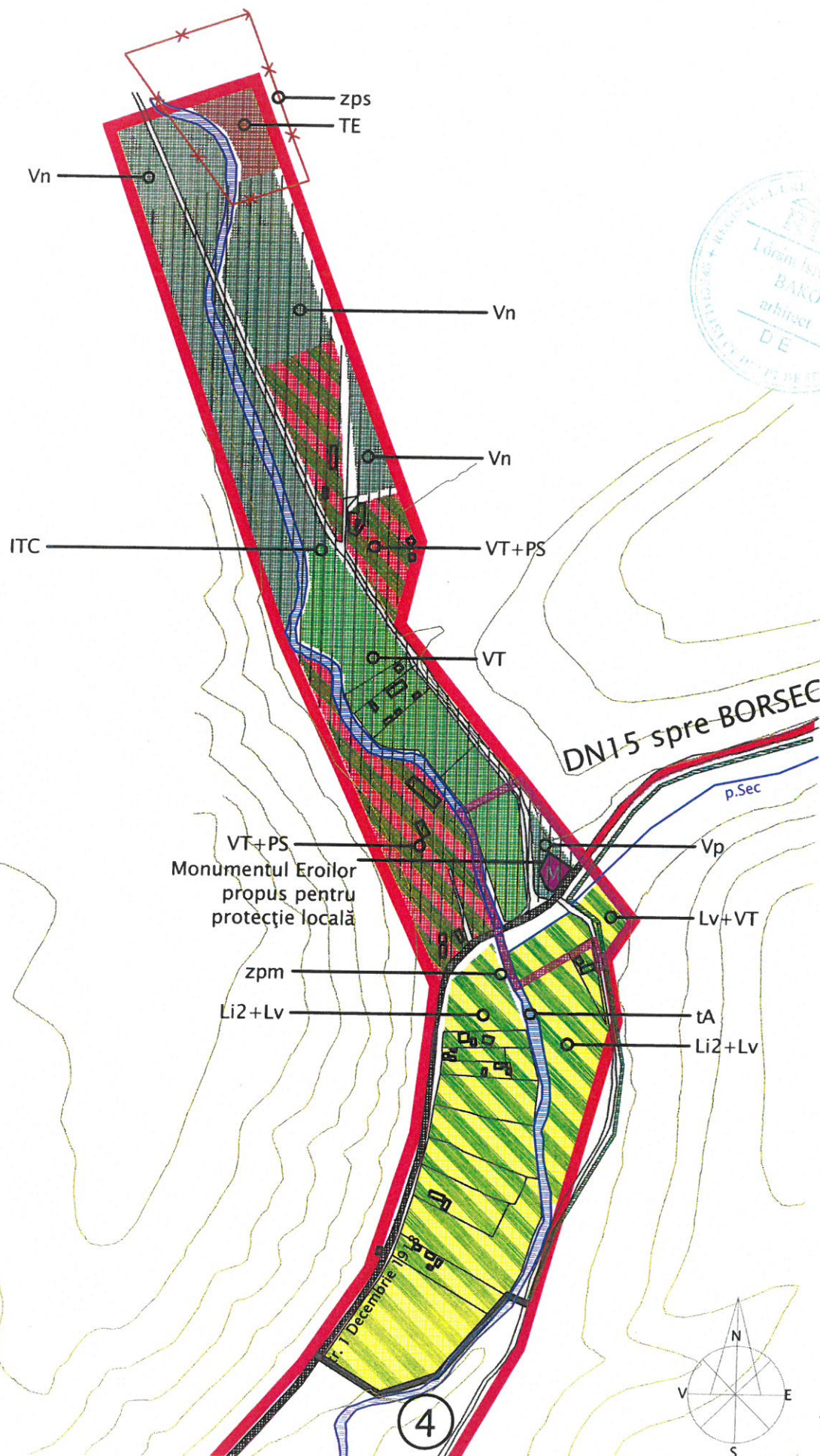
- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 6.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,8 – prevalează indicii referitori la zonele funcționale incluse
- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități productive noi, activități de transport și servicii legate de acesta, activități 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 streășină 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 (calcane vizibile)
- caracterul arhitectural va fi reprezentativ, dar nu monumental, de-alungul 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 zona de protecție sanitară a stației de captare, conform normelor în vigoare - se va solicita avizul organelor competente.
- se instituie zona de protecție a Monumentului Eroilor, monument istoric neclasificat (zpm) - se va solicita avizul organelor competente. *FOR PUBLIC*
- în zona de protecție a monumentului, delimitată conform planșelor 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, vizuală sau sonoră, ori generează circulație intensă a vehiculelor
  - nu se admit construcții sau instalații, panouri publicitare care perturbă 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 streășină
  - procentul de ocupare al terenurilor nu va depăși 20%
  - înfățișarea clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta



se recomandă 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





U. T. R. 6  
fără scară



## U.T.R. 7.

**Delimitare:**

- situată 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 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 (calcane 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 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 fâșia 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, delimitată conform planșelor 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, vizuală sau sonoră, ori generează circulație intensă a vehiculelor

nu se admit construcții sau instalații, panouri publicitare care perturbă 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 similar

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

procentul de ocupare al terenurilor nu va depăși 20%

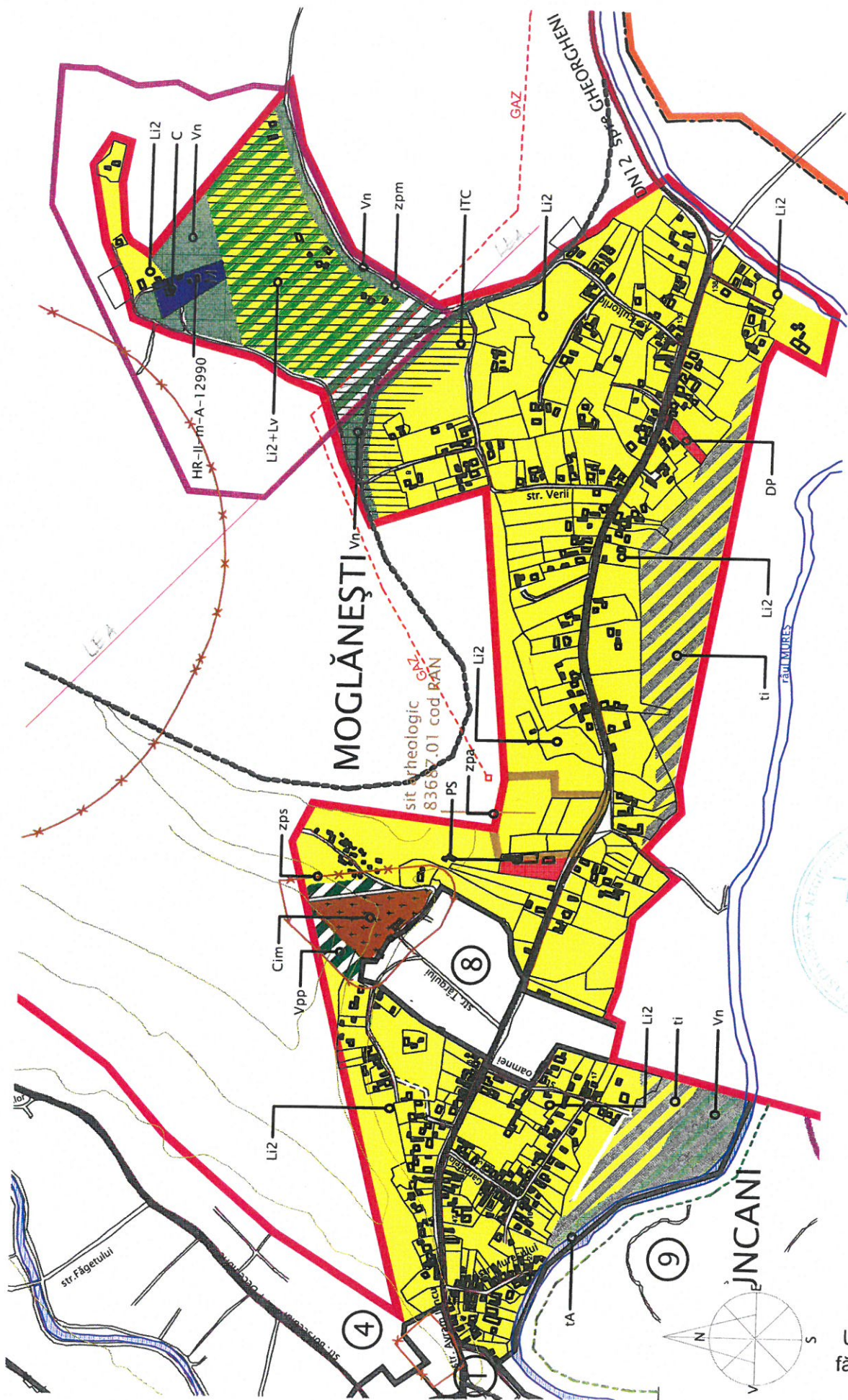
înfățișarea clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta

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

- se instituie zona de protecție a sitului arheologic Moglănești – pârâul Baicăului – cod RAN 83687.01. – se va solicita avizul organelor competente (zpa)
- se instituie zona de protecție a cimitirului (zps)
- în zona Mureșului (albia majoră) – zonă inundabilă – nu se vor elibera autorizații de construire decât cu constatarea (de către organele competente) eliminării riscului de inundare







**U.T.R. 8.****Delimitare:**

- situată în localitatea componentă Moglănești, cuprinde incintele unităților productive, limitată de U.T.R. 7. și limita intravilanului.

**Descriere:**

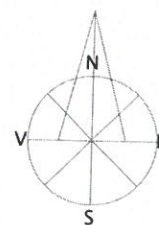
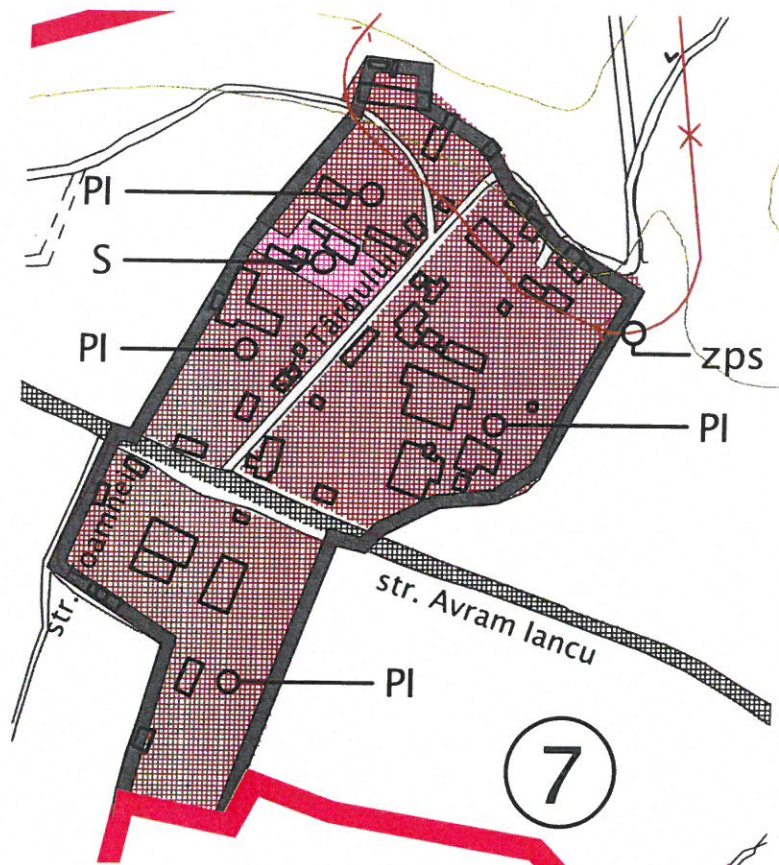
- zonă aferentă activităților de producție industrială și activități conexe; cuprinde puține rezerve de teren pentru extindere.

**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 streășină/cornișă
- aliniamente: către spațiile publice se respectă aliniamentele existente
- având în vedere localizarea înconjurată de zone destinate locuirii și traversarea U.T.R. de către drumul național, în zonele adiacente caracterul arhitectural va fi reprezentativ și se va armoniza cu construcțiile învecinate, față de care nu se admit diferențe mai mari de un nivel pe porțiunea respectivă; față de limitele către zonele funcționale adiacente se va asigura nestânjenirea acestora, prin aliniere retrasă, plantații de protecție sau altele
- se instituie zona de protecție a cimitirului (zps)







U. T. R. 8  
fără scară

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

- situată la sud-est de zona centrală, se delimitează de aceasta (U.T.R. 1.) și de U.T.R. 7. prin cursul râului Mureș calea ferată îngustă, limitată apoi de, limita intravilanului, limitele loturilor de pe strada Zăpodea și str. Cascadei (U.T.R. 10.), limita intravilanului.

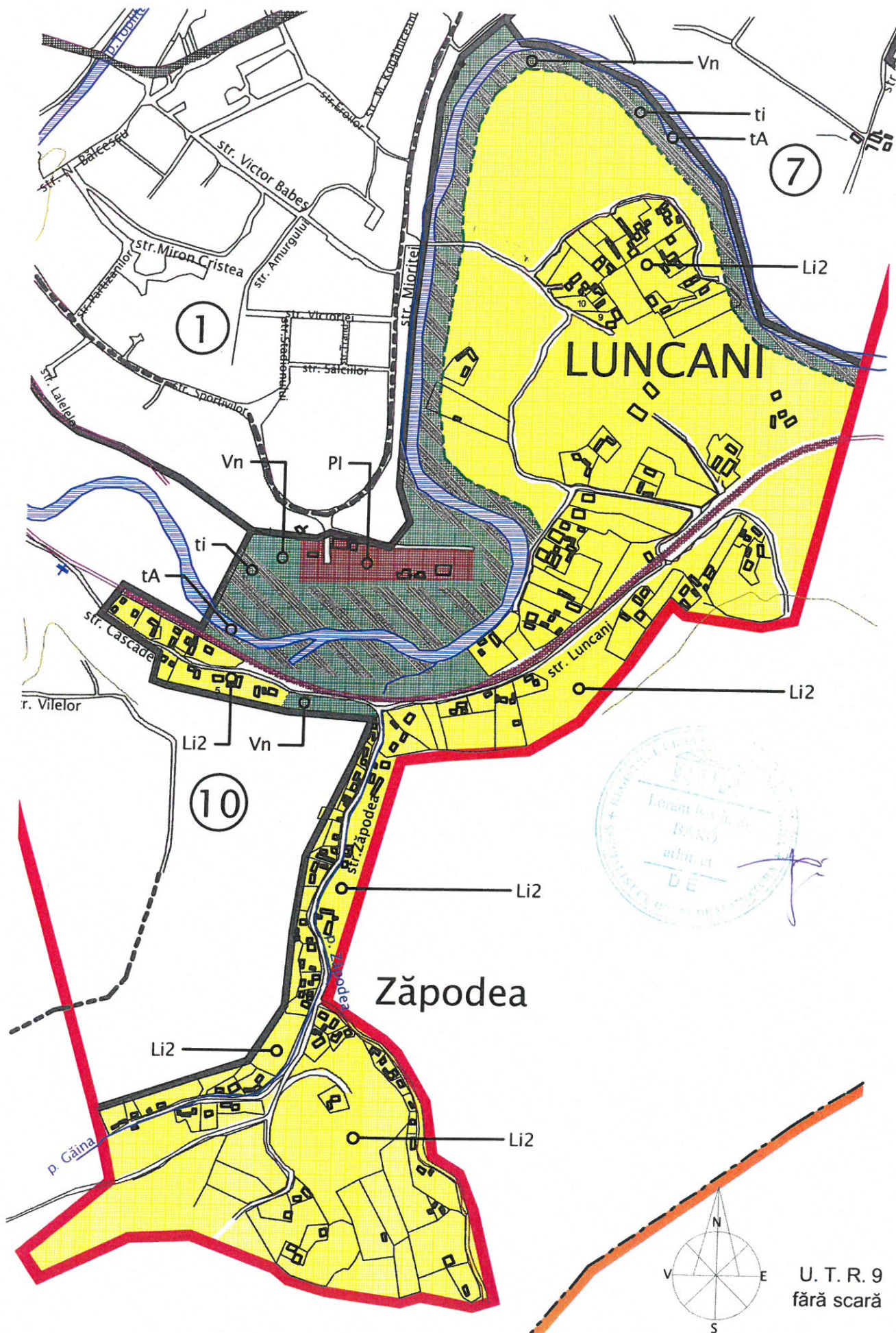
**Descriere:**

- zonă cu locuințe individuale, traversată de calea ferată, cuprinde terenuri largi neconstruite, inundabile, în lunca Mureșului, fără rețea stradală constituită; densitate redusă, dar și zona văii Zăpodea, de asemenea cu pericol de inundare prin viituri; construcții în stare rea- mediocră, echipate slab; terenuri disponibile, dar cu condiții geohidrotehnice nefavorabile.

**Reglementări:**

- **indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 9.: 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 streșină 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 (calcan 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
- **de-alungul cursurilor de apă majore – râul Mureș – se vor păstra fâșii libere, neconstruite, pe lățimea prevăzută de norme, dar nu mai puțin de 6,00 m; zonele adiacente vor fi tratate ca spații verzi amenajate, asigurând pe lângă accesul pentru lucrările de regularizare/întreținere și accesul public pietonal sau cu biciclete**
- **în zona podului nou peste Mureș se va întocmi un plan urbanistic pentru stabilirea traseelor de circulație, corelat cu circulația în zonă**
- **în zona de inundabilitate lunca Mureșului nu se vor elibera autorizații de construire până la finalizarea lucrărilor de apărare (dig) respectiv luarea măsurilor de protecție împotriva inundațiilor, constatate de forurile competente**
- **deși nu este prevăzut ca atare, se recomandă întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea tramei stradale și a parcelării în zona luncii Mureșului.**







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

- situată spre sud de zona centrală (U.T.R. 1), delimitată de str. Bradului, limita loturilor de pe str. O.C. Tăslăuanu (capăt – U.T.R. 11.), limita loturilor de pe str. Zăpodea, respectiv Cascadei, str. Cascadei, calea ferată (U.T.R. 9.).

**Descriere:**

- zonă destinată activităților de turism și agrement - zona Stațiunii Bradul cuprinzând construcții și amenajări aferent, dar și construcții de locuințe; starea construcțiilor de la reea la foarte bună, regim de înălțime P + 1, parter; rezerve de teren pentru construcții și amenajări pentru turism; condiții naturale favorabile, potențial valoros (sursă de apă mezotermală). Cuprinde rezervația geologică Cascada de apă termală.

**Reglementări:**

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

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; în zona de agrement nu se admit activități productive, activități de transport și servicii legate de acesta, activități de producție agricolă, depozitare en-gros (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 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+3, adică 15 m la streășină în medie față de suprafața terenului

- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcare vizibile); pentru construcții și funcțiuni majore (peste 1000 mp Adc) se vor stabili condiții de amplasare prin P.U.D.- S.A.

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

- de-alungul cursurilor de apă majore – râul Mureș – se vor păstra fâșii libere, neconstruite, pe lățimea prevăzută de norme, dar nu mai puțin de 6,00 m; zonele adiacente vor fi tratate ca spații verzi amenajate, asigurând pe lângă accesul pentru lucrările de regularizare/întreținere și accesul public pietonal sau cu biciclete; se recomandă realizarea unui studiu privind integrarea în circuitul funcțional turistic adiacent atât a Cascadei de apă termală cât și a luncii Mureșului; zona inundabilă din lunca Mureșului se va păstra ca zonă verde

- se instituie interdicție temporară de construire până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile neconstruite adiacente Stațiunii Bradul; acesta va cuprinde și soluții pentru echiparea tehnico-edilitară, preferabil și un studiu al potențialului turistic (ITC)

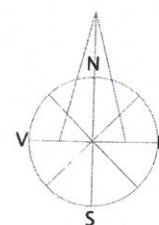
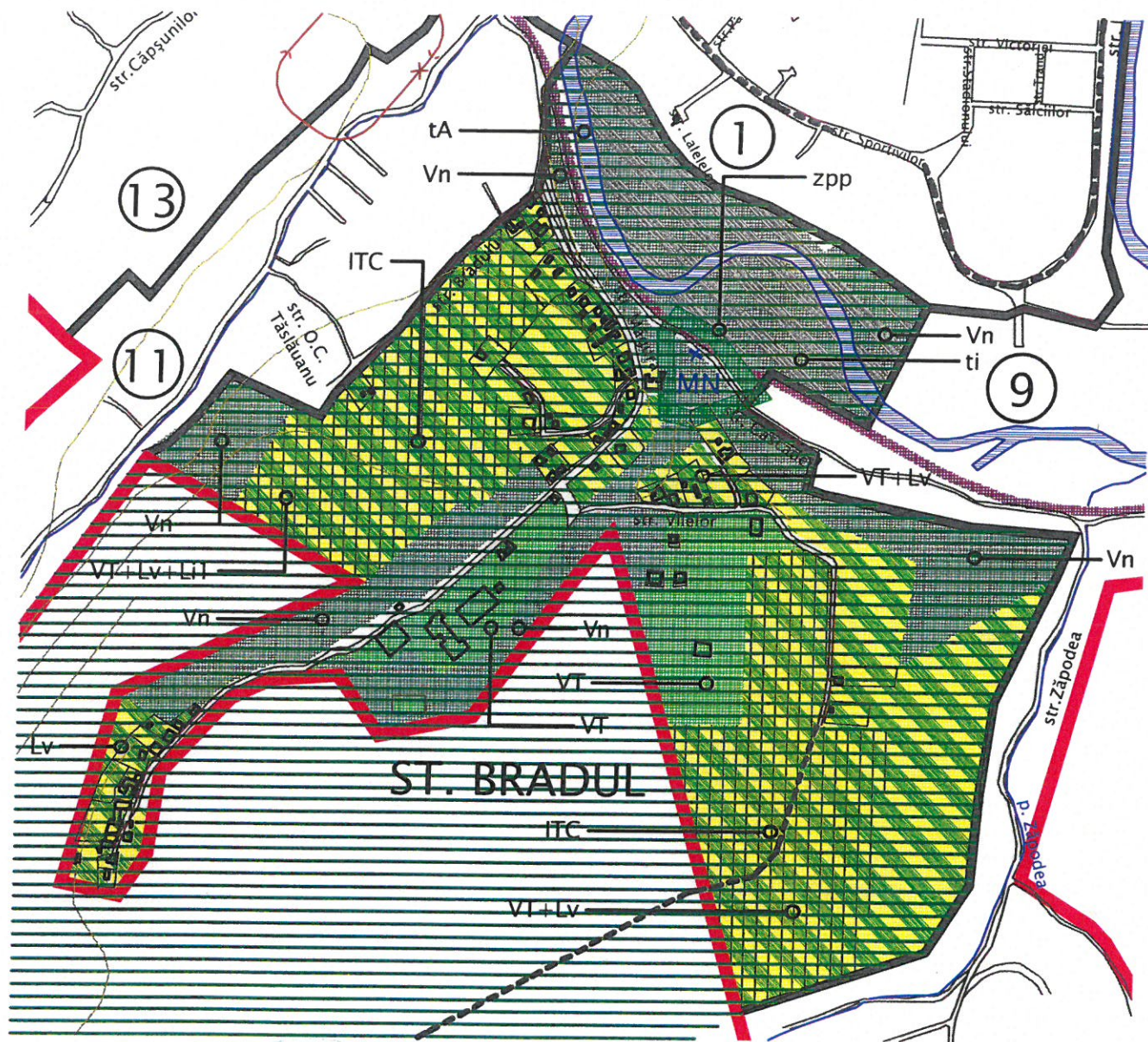
- se instituie zona protejată peisagistic a Cascadei (zpp) - se va solicita avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local, acord de mediu; de asemenea se va solicita avizul organelor competente pentru protejarea resurselor de apă mezotermală



- 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

- se recomandă întocmirea unui P.U.Z. pentru întreaga zonă a stațiunii, în vederea valorificării optime a potențialului turistic





U. T. R. 10  
fără scară



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

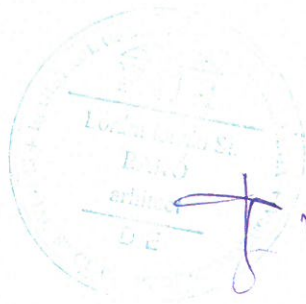
- localitatea componentă Măgheruș, situată spre sud de zona centrală, delimitată de strada Cascadei (U.T.R. 1. și 10.), limitele loturilor de pe strada Murelor către Zencani (U.T.R. 13.) limita intravilanului, limitele loturilor construite (zona pârtiei de schi, pâraul Criminiș; U.T.R. 12.).

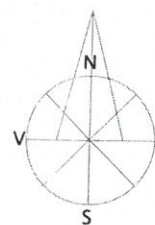
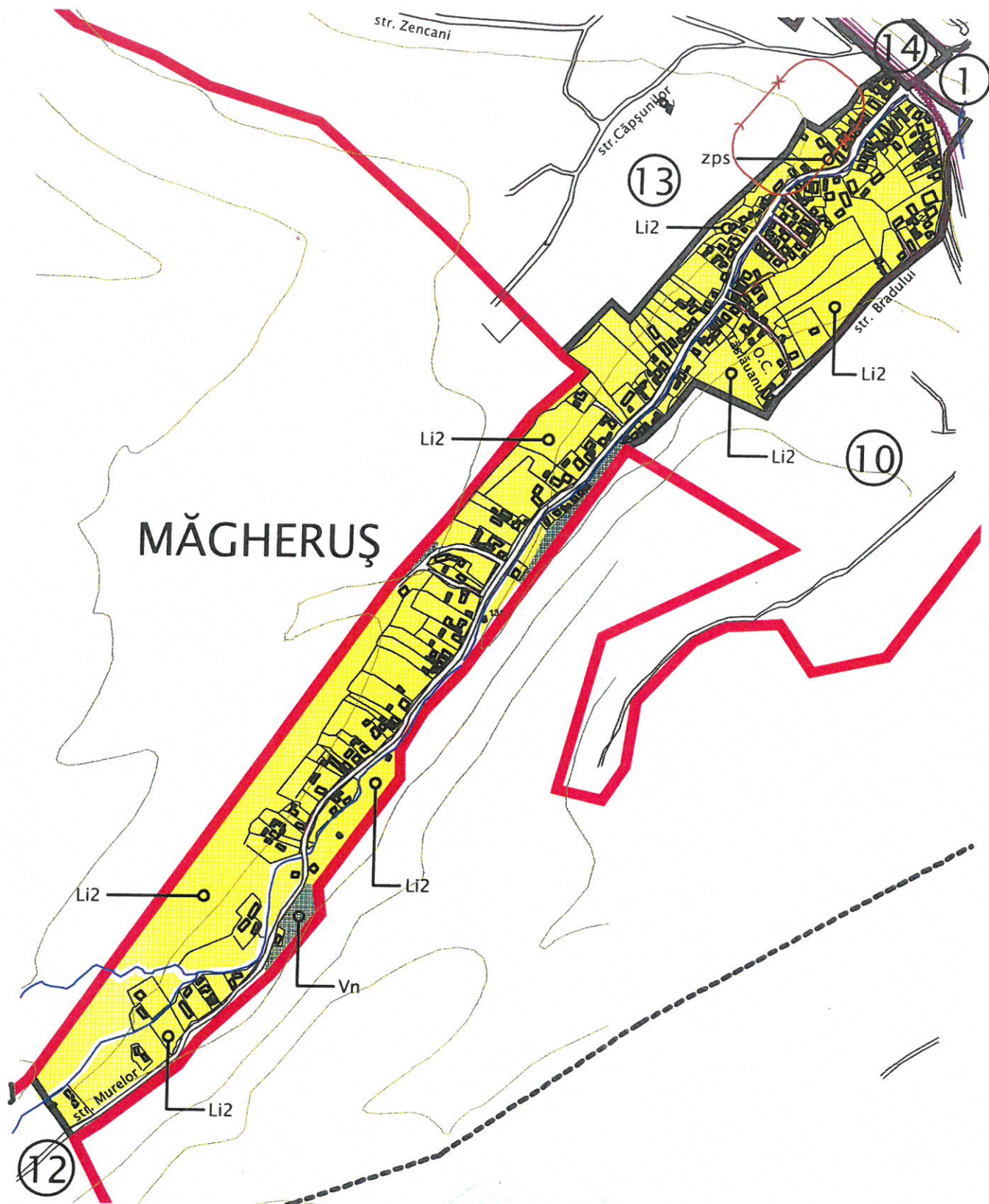
**Descriere:**

- zonă de locuințe individuale cu caracter rural, înșiruite pe valea pâraului Măgheruș, 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 (calcane 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.





U. T. R. 11  
fără scară



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

- situată pe valea pârâului Măgheruș, cuprinde partea de sud a acestei localități - zona caselor de vacanță și a pârtiei de schi, delimitată de intravilanul localității și de U.T.R. 11.

**Descriere:**

- zonă cu case de vacanță și locuințe; rezerve largi de teren pentru construcții, zonă cu potențial natural valoros, în curs de dezvoltare turistică; cuprinde și actuala platformă de depozitare a deșeurilor, factor de poluare a solului, apei freatică și aerului.

**Reglementări:**

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

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; în zona de agrement nu se admit activități productive, activități de transport și servicii legate de acesta, activități de producție agricolă, depozitare en-gros (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 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+3, adică 15 m la streșină în medie față de suprafața terenului

- aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente; pentru construcții și funcțiuni majore (peste 1000 mp Adc) se vor stabili condiții de amplasare prin P.U.D.-S.A.

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

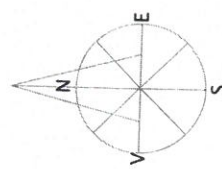
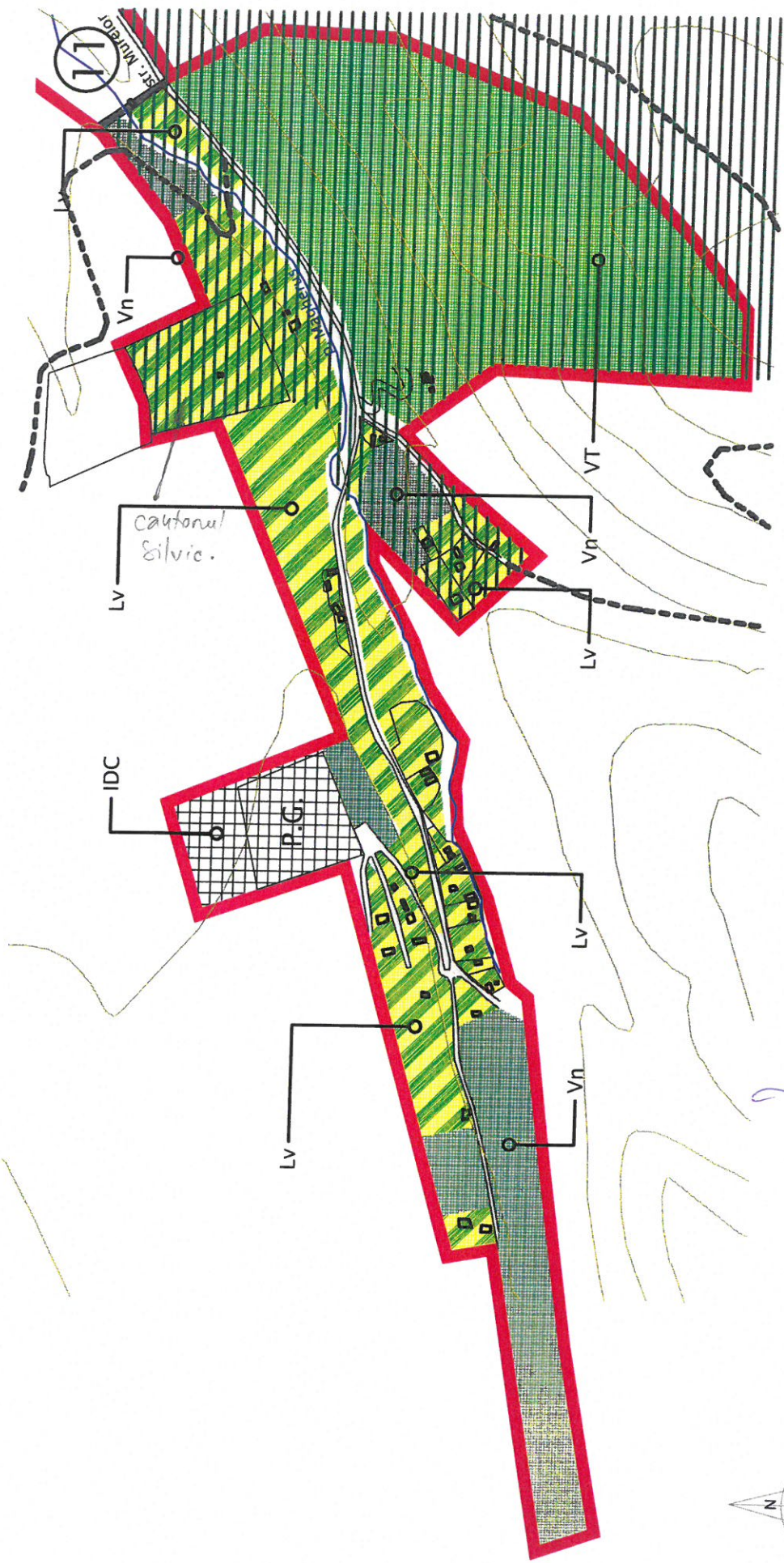
- se instituie interdicție definitivă de construire în zona actualei platforme de gunoi - aceasta va intra în circuitul de folosință numai după lucrările de reecologizare având ca scop eliminarea integrală a poluării de toate categoriile, confirmată de analize de laborator

- în jurul platformei de gunoi nu se vor acorda autorizații de construire până la scăderea nivelului de poluare la limitele admise, după desființarea platformei.

- urmărirea postînchidere a platformei existente pe o perioadă de minim 30 de ani, în condițiile solicitate de protecția mediului și a sănătății populației, concomitent cu înscrierea în registrul de cadastru a suprafeței care a fost ocupată de depozitul de deșeuri cu marcarea vizibilă pe documentele cadastrale.







U. T. R. 12  
fără scară



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

- localitatea componentă Zencani, situată 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 parcelelor cu locuințe, respectiv stația de transformare, calea ferată (U.T.R. 15.), limita intravilanului, limitele loturilor de pe strada Murelor (U.T.R. 11.).

**Descriere:**

- zonă de locuințe individuale cu caracter rural, cuprinzând câteva dotări aferente, constituindu-se într-o localitate separată de oraș 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 streășină 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 (calcane 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 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









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

- situată în partea centrală a localității, este delimitată 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 Aluniș, limita incintei CEPL, respectiv str. Speranței (U.T.R. 14.) și str. N. Bălcescu.

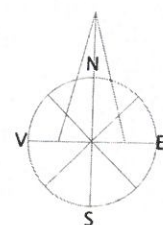
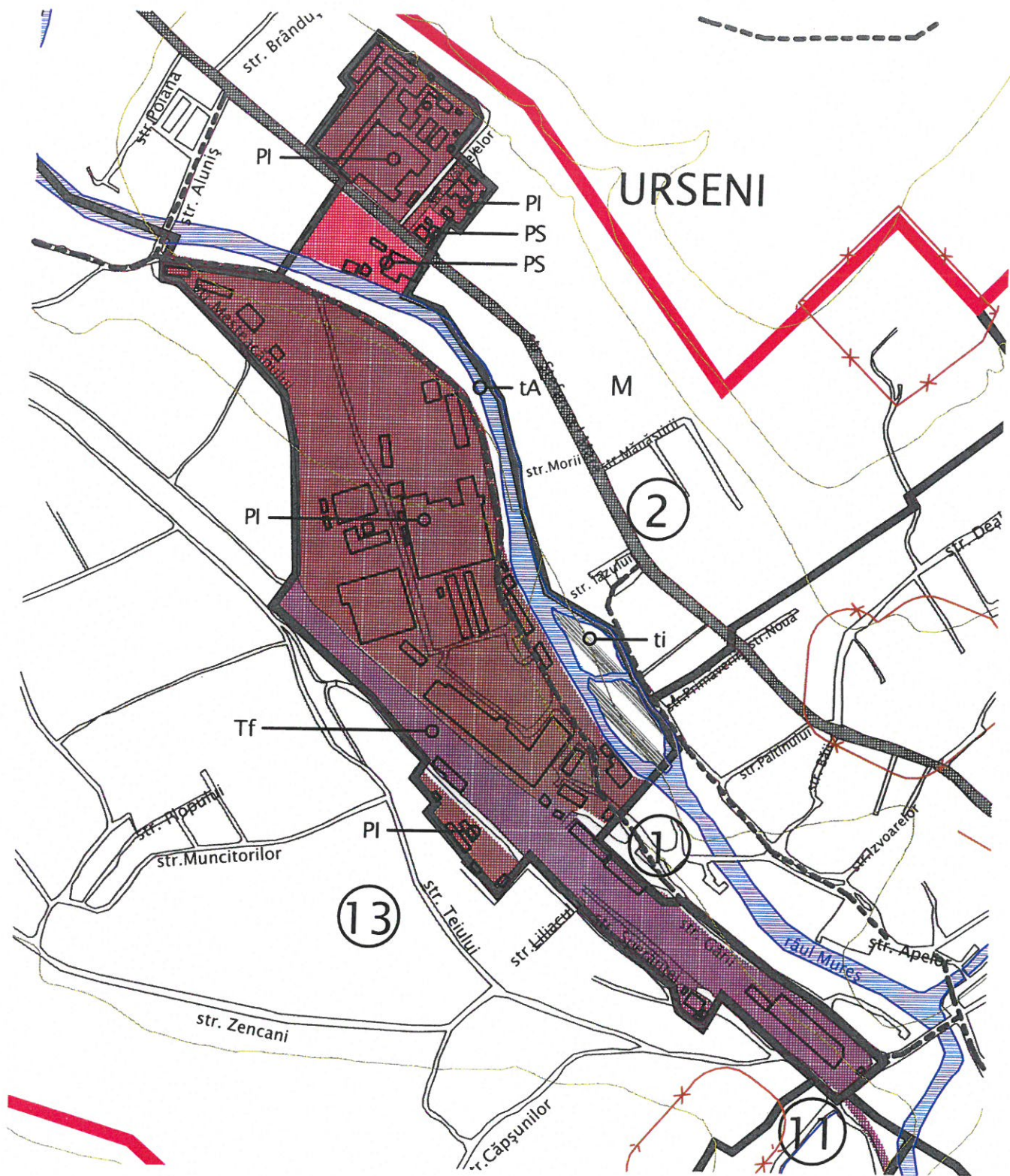
**Descriere:**

- 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/cornișă
- aliniamente: către spațiile publice se respectă aliniamentele existente, respectiv un aliniament impus de realizarea arterei de ocolire, printr-o documentație de urbanism specifică
- 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
- de-alungul cursurilor de apă majore – râul Mureș – se vor păstra fâșii libere, neconstruite, pe lățimea prevăzută de norme, dar nu mai puțin de 6,00 m; zonele adiacente vor fi tratate ca spații verzi amenajate, asigurând pe lângă accesul pentru lucrările de regularizare/întreținere și accesul public pietonal sau cu biciclete.





U. T. R. 14  
fără scară



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

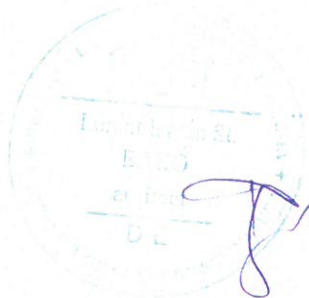
- situată spre vest de zona centrală, delimitată de calea ferată, parcelele cu locuințe aparținând U.T.R. 13. (Zencani), cursul Mureșului (U.T.R. 2. și 16.) respectiv limita intravilanului.

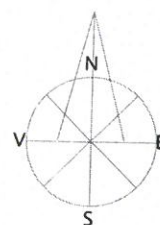
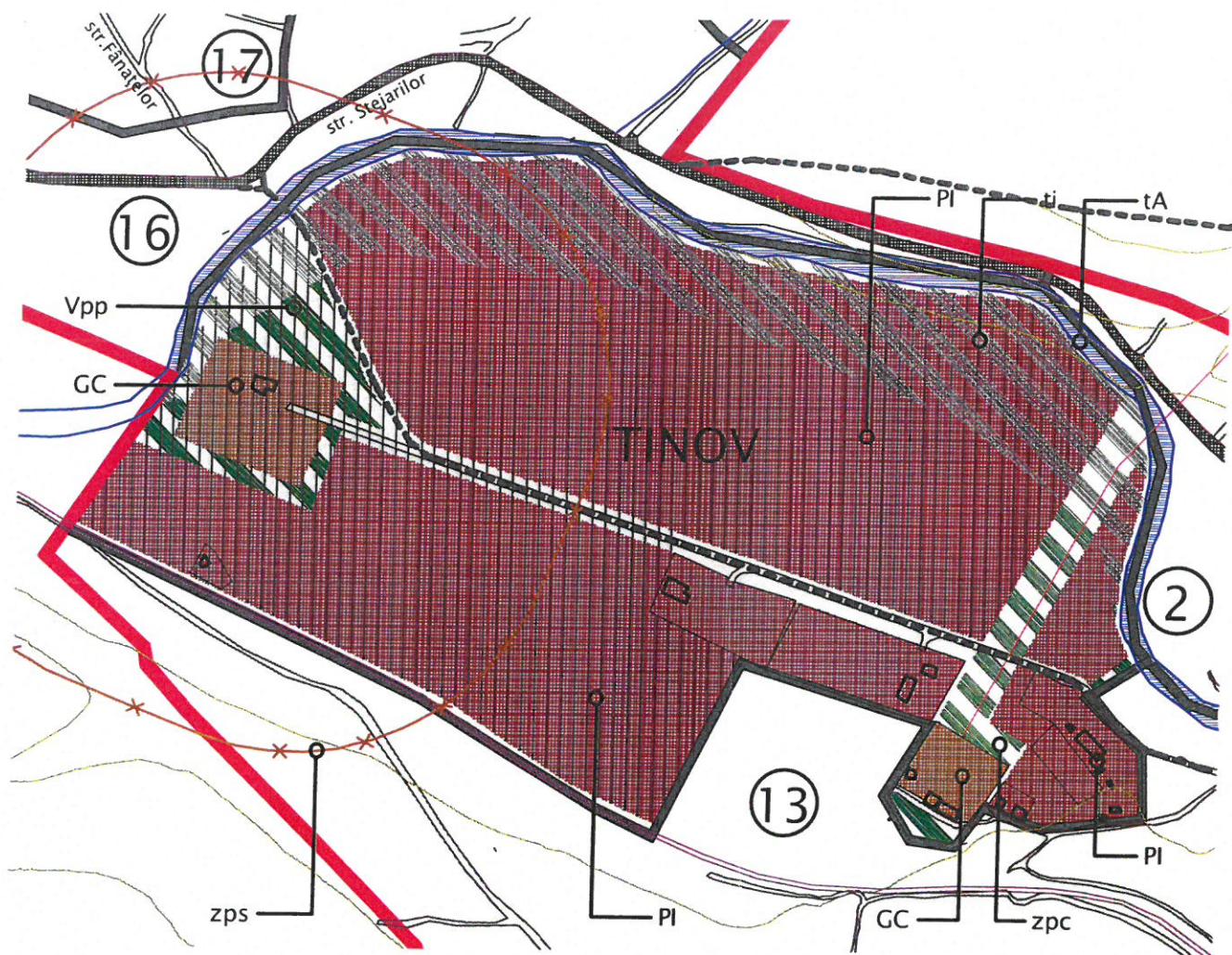
**Descriere:**

- zonă preponderent neconstruită în lunca Mureșului (Tinov), cuprinzând incintele stației de epurare, stația de transformare, stația Reizer; destinată extinderii zonei activităților productive.

**Reglementări:**

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 15.: POTmaxim 50%, CUTmaxim 4,0
- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale
- regim maxim de înălțime recomandat: P+2, adică 9 m la streșină/cornișă
- aliniamente: către spațiile publice se respectă un aliniament retras la minim 5 m față de arterele de circulație principale
- caracterul arhitectural va avea în vedere vizibilitatea amplasamentului din șoseaua principală
- de-alungul cursurilor de apă majore – râul Mureș – se vor păstra fâșii libere, neconstruite, pe lățimea prevăzută de norme, dar nu mai puțin de 6,00 m; zonele adiacente vor fi tratate ca spații verzi amenajate, asigurând pe lângă accesul pentru lucrările de regularizare/întreținere și accesul public pietonal sau cu biciclete.
- se instituie interdicție temporară de construire, în afara incintelor construite, până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (ITC) – acesta poate fi și parțial, dacă se solicită terenuri pentru activități industriale
- în zona inundabilă se vor elibera autorizații de construire numai după eliminarea riscului, constatată de organele competente
- se instituie zona de protecție sanitară față de stația de epurare (zps)
- stația de transformare și LEA de înaltă tensiune vor fi protejate prin fîșiile respective.





U. T. R. 15  
fără scară



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

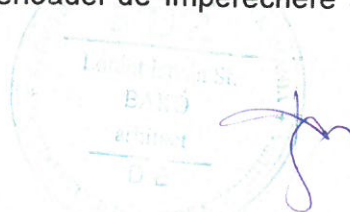
- situată în partea vestică a localității, este delimitată de cursul râului Mureș (U.T.R. 15.), U.T.R. 2., limitele parcelelor situate la drumul principal (strada Stejarului), inclusiv școala și biserica din Călimănel (U.T.R. 17.), limita intravilanului.

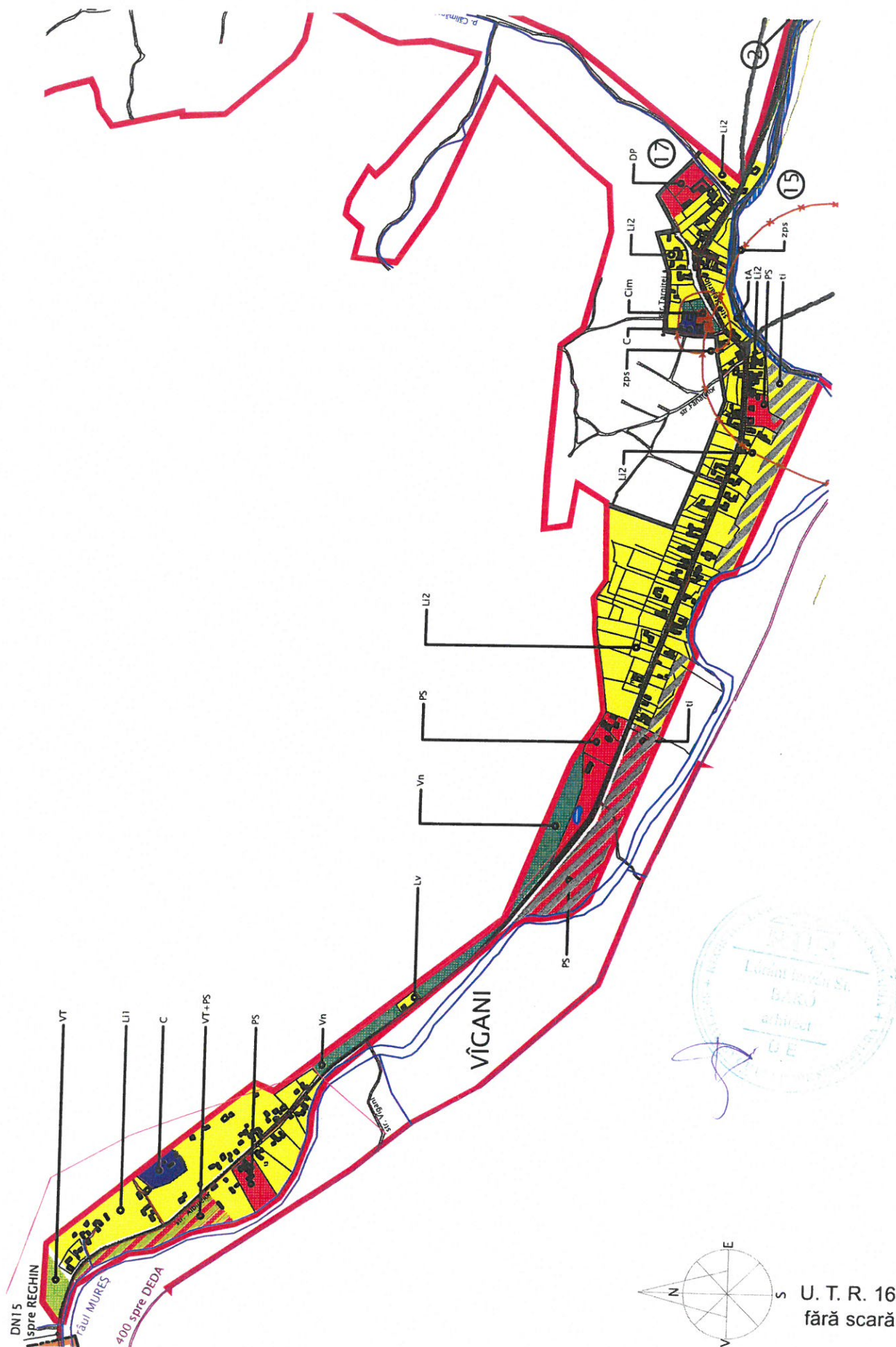
**Descriere:**

- zonă de locuit ce cuprinde parcelele situate de-a lungul drumului principal (DN 15) de la pârâul Călimănel până la ieșirea din localitate (parțial localitățile componente Călimănel și Văgani); gospodării 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 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 (calcane 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 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
- de-a lungul cursurilor de apă majore – râul Mureș – se vor păstra fâșii libere, neconstruite, pe lățimea prevăzută de norme, dar nu mai puțin de 6,00 m; zonele adiacente vor fi tratate ca spații verzi amenajate, asigurând pe lângă accesul pentru lucrările de regularizare/întreținere și accesul public pietonal sau cu biciclete.
- 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 Târniței și Fânațelor se vor elabora documentații de specialitate
- în zona inundabilă din lunca Mureșului se vor elibera autorizații de construire numai după eliminarea riscului, constatată 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.





U. T. R. 16  
fără scară



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

- localitatea componentă Călimănel, situată în partea de nord-vest a oraşului, delimitată de limitele parcelelor situate către drumul naţional (U.T.R. 16.), limita intravilanului.

**Descriere:**

- zonă de locuit cu caracter rural, densitate redusă; starea construcţiilor în general mediocră, regim de înălţime parter; fără echipare edilitară.

**Reglementări:**

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

- permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi productive noi, activităţi de transport şi servicii legate de acesta, activităţi de producţie agricolă, depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale re folosibile, construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate

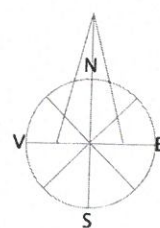
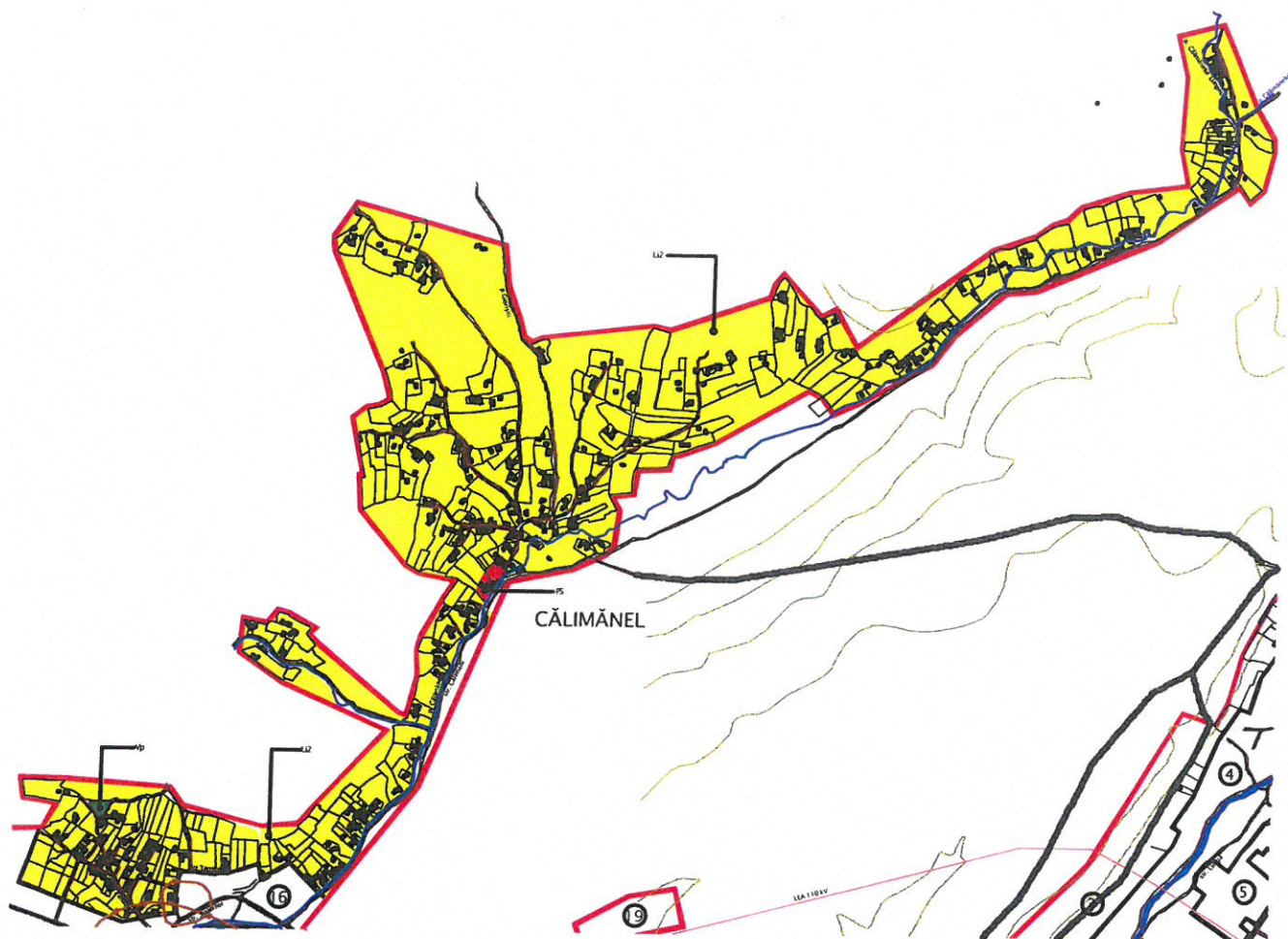
- regim maxim de înălţime permis: P+2, adică 9 m la streaşină în medie faţă de suprafaţa terenului

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

- caracterul arhitectural: construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă

- de-alungul cursurilor de apă majore – râul Mureş – se vor păstra fâşii libere, neconstruite, pe lăţimea prevăzută de norme, dar nu mai puţin de 6,00 m; zonele adiacente vor fi tratate ca spaţii verzi amenajate, asigurând pe lângă accesul pentru lucrările de regularizare/întreţinere şi accesul public pietonal sau cu biciclete.

- pentru artera de ocolire se va întocmi documentaţie de specialitate, păstrându-se liber traseul propus



U. T. R. 17  
fără scară



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

- trup B Vîgani, cuprinde teritoriul localității aparținătoare Vâgani 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

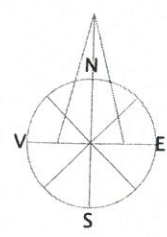
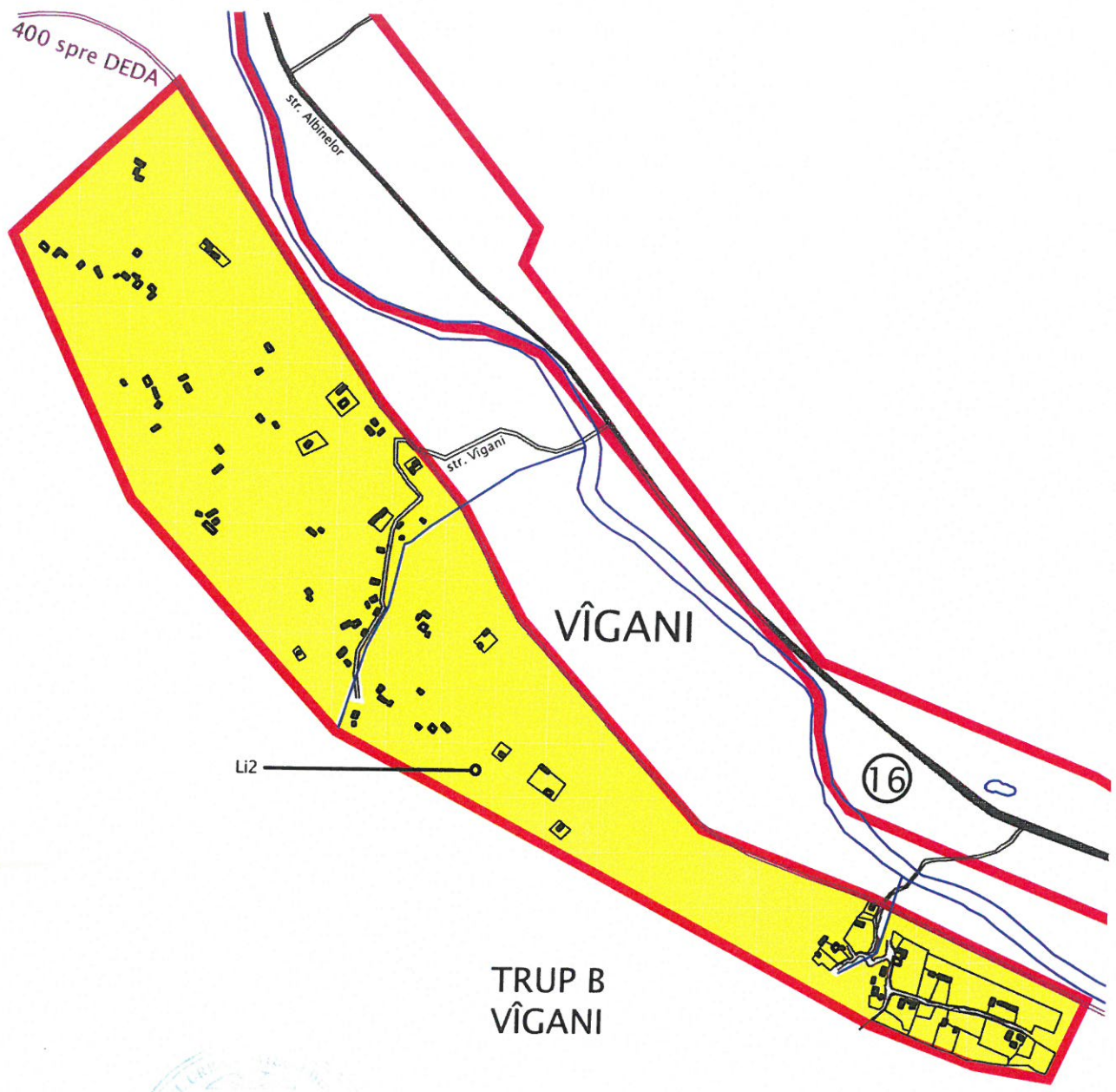
- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități productive noi, activități de transport și servicii legate de acesta, activități de producție agricolă, depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile, 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 streășină 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





U. T. R. 18  
fără scară



**U.T.R. 19.**

**Delimitare:**

- trup C, la nord-vest de localitate

**Descriere:**

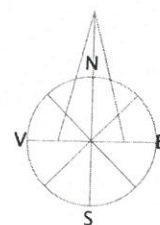
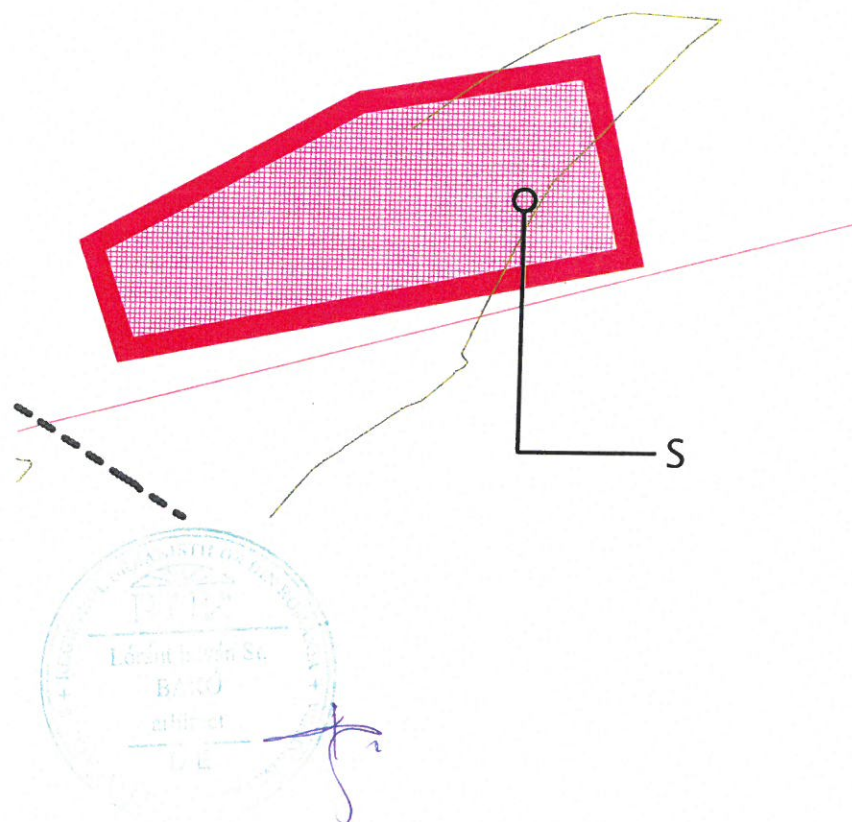
- zonă cu destinație specială

**Reglementări:** \_



# TRUP C

## Destinație specială



U. T. R. 19  
fără scară



**U.T.R. 20.**

**Delimitare:**

- trup D, localizat în partea nord-estică 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.

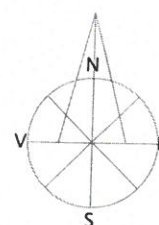
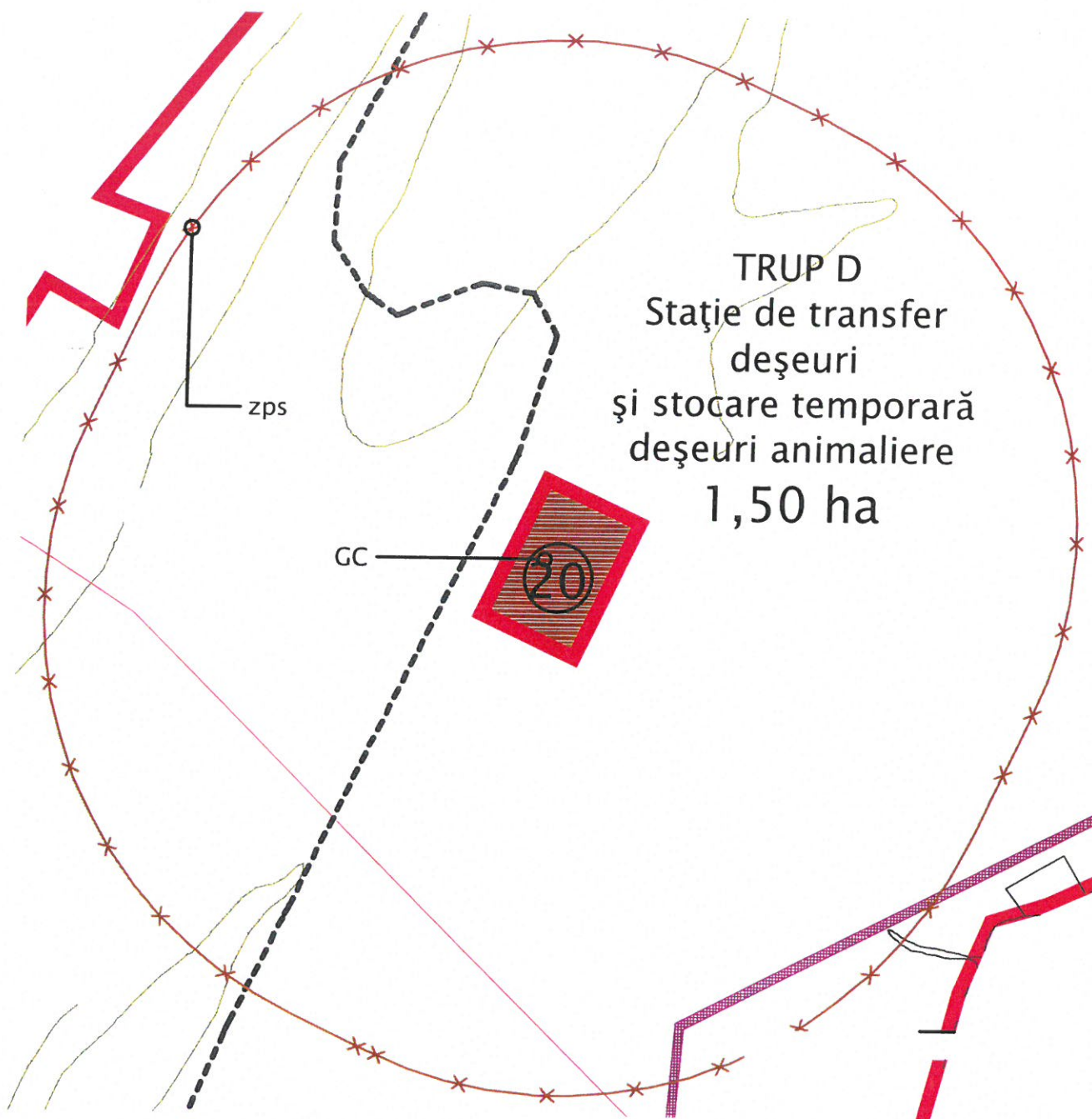
**Descriere:**

- 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)





U. T. R. 20  
fără scară



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

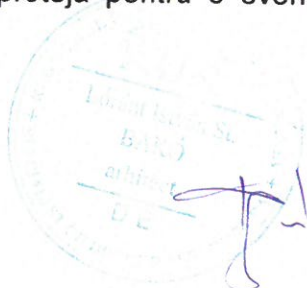
- trup E. localitatea Secu, situată pe DJ 174 A.

**Descriere:**

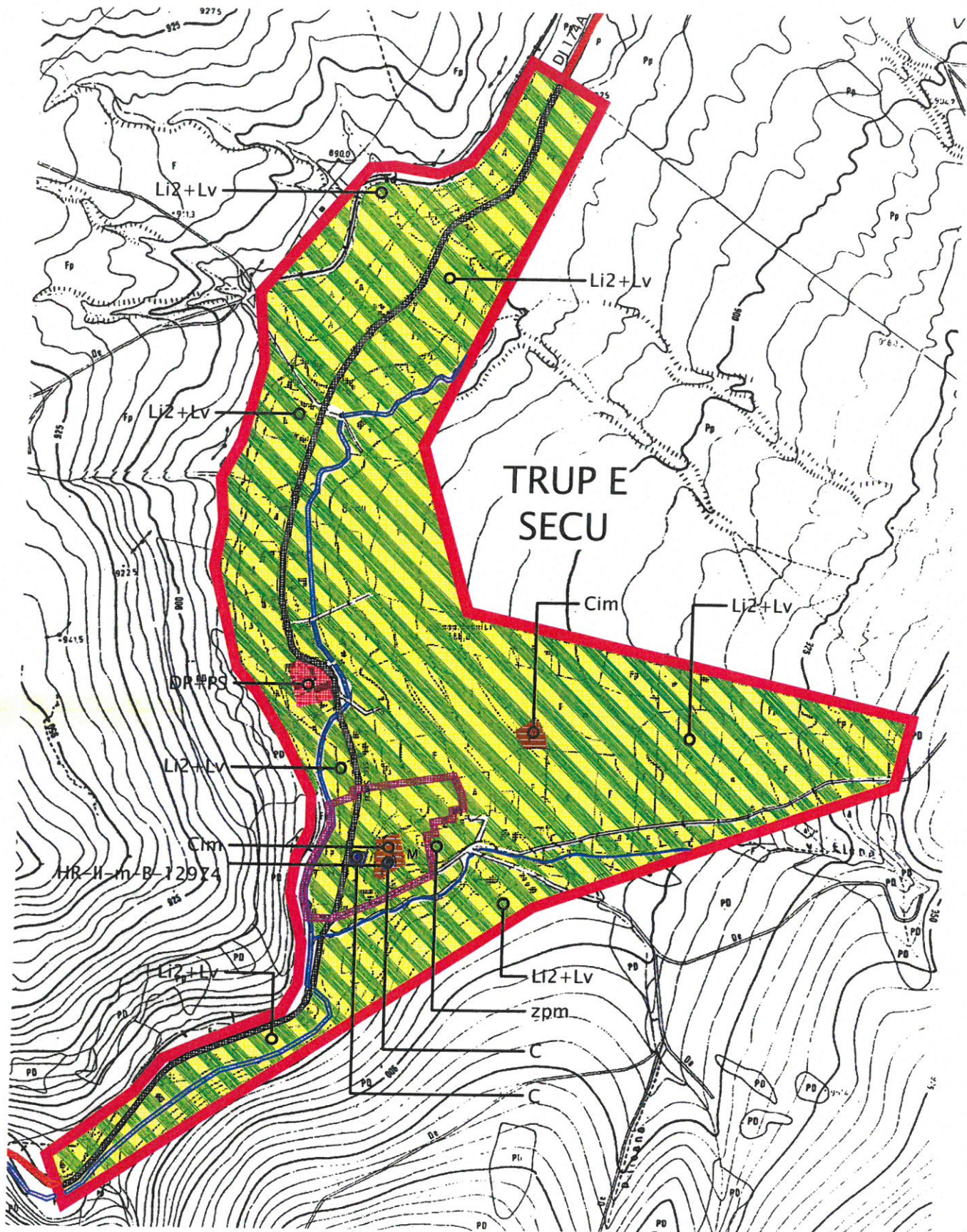
- localitate aparținătoare cu caracter rural montan; construcții de locuințe individuale, cu câteva dotări aferente și o bază SETTPL, case de vacanță; densitatea construcțiilor redusă, starea lor în general mediocră, fără echipare edilitară.

**Reglementări:**

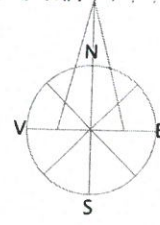
- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 21.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,8 – prevalează indicii referitori la zonele funcționale incluse
- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; nu se admit activități ce produc poluare sau presupun prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate
- regim maxim de înălțime permis: P+2, adică 9 m la streășină 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
- se instituie zona de protecție a monumentului de arhitectură capela romano-catolică (zpm)
- în zona de protecție a monumentului, delimitată conform planșelor 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, vizuală sau sonoră, ori generează circulație intensă a vehiculelor
  - nu se admit construcții sau instalații, panouri publicitare care perturbă 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 similar
  - înălțimea construcțiilor noi nu va depăși parter și mansardă – respectiv 5,50 m la streășină
  - procentul de ocupare al terenurilor nu va depăși 20%
  - înfățișarea clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta
  - se recomandă utilizarea materialelor și sistemelor constructive tradiționale
  - la avizarea documentațiilor se vor prezenta finisajele prevăzute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.
- se instituie zona de protecție sanitară a cimitirelor (zps)
- traseul fostei căi ferate înguste se va proteja pentru o eventuală folosință în interes turistic (traseu biciclete)







Handwritten notes and a circular stamp. The stamp contains the text: "Mădăria", "B. 10", "anul 19", and "C. 2". There is a signature in blue ink next to the stamp.



U. T. R. 21  
fără scară



**U.T.R. 22.**

**Delimitare:**

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

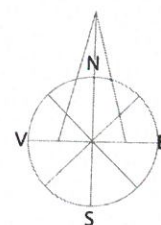
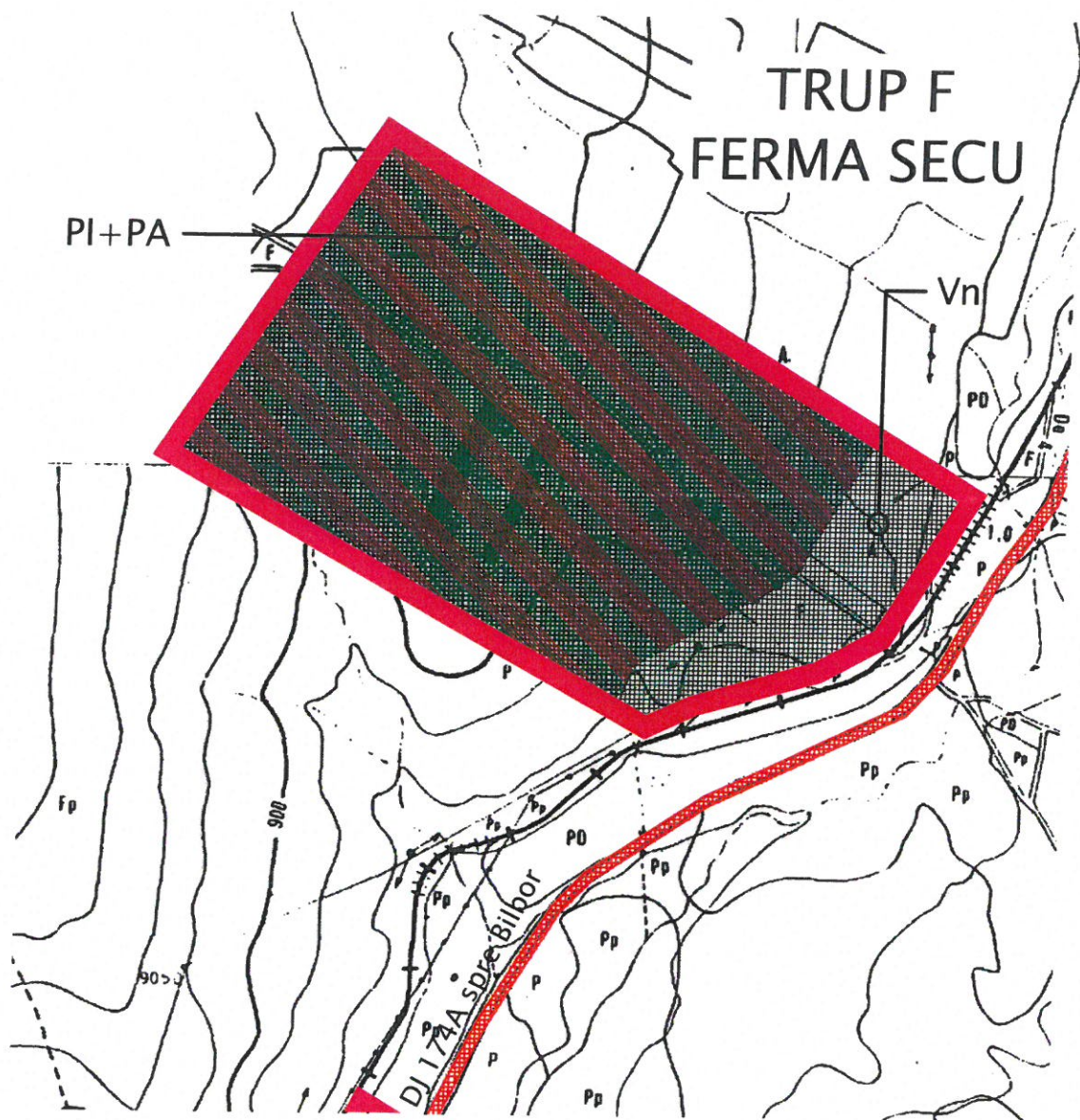
**Descriere:**

- 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 adică 4 m la streășină/cornișă





U. T. R. 22  
fără scară



**U.T.R. 23.**

**Delimitare:**

- trup G, cabana Căprioara/Ilieș, cuprinde câteva construcții de interes turistic și terenul aferent în zona drumului național DN15

**Descriere:**

- zonă turistică într-un cadru natural valoros. Teritorial face parte din Aria Specială de Conservare Toplița-Scunul Rotund Borsec (cod ROSCI 0252) – parte a rețelei ecologice europene Natura 2000

**Reglementări:**

- indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 23.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 0,9

- permisiuni și restricții: conform zonificării funcționale; în zona de agrement nu se admit activități productive, activități de transport și servicii legate de acesta, activități de producție agricolă, depozitare en-gros (inclusiv în spații deschise) sau de materiale re folosibile, construcții și 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 însemnate

- regim maxim de înălțime permis: P+3, adică 15 m la streășină în medie față de suprafața terenului

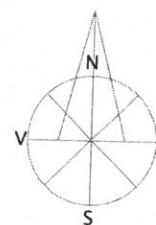
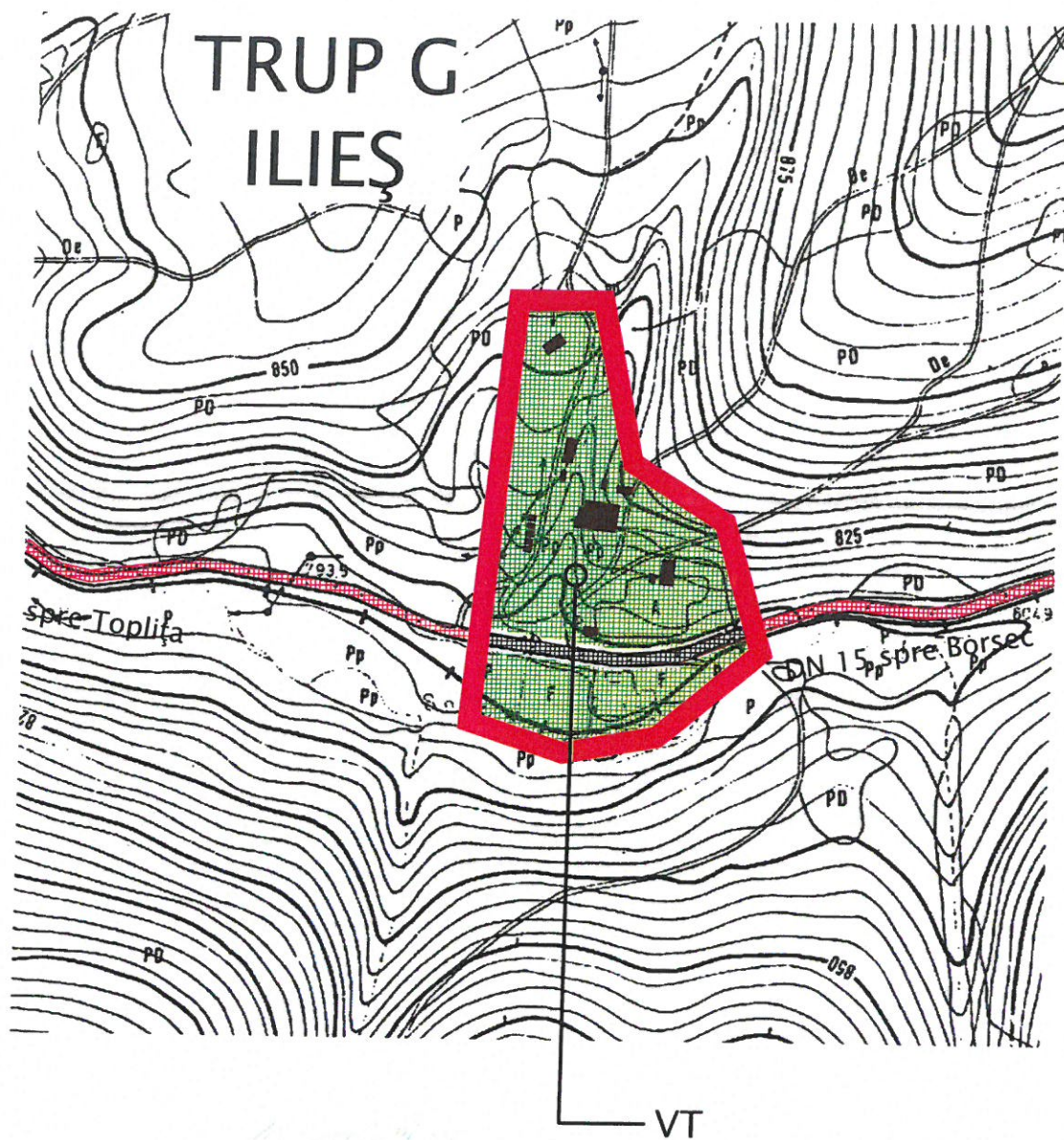
- aliniamente: conform prevederilor privind retragerea față de DN, respectiv stabilite prin P.U.D.- S.A.

- caracterul arhitectural va sublinia caracterul zonei, reprezentativ pentru funcțiunea inclusă, construcțiile noi se vor integra în caracterul acesteia

- 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.

- 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.





U. T. R. 23  
fără scară