



„Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș”

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: Comuna Sântana de Mureș
Amplasament: Comuna Sântana de Mureș, județul Mureș
Proiectant general & de specialitate: Total Business Land S.R.L.
Etapa: PUG Definitivat

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	6
1. Rolul RLU	8
2. Baza legală a elaborării	8
3. Domeniul de aplicare	10
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	12
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	12
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	16
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	17
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	27
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	28
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	30
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	31
11. Reguli privind realizarea și preluarea drumurilor rezultate din documentații de urbanism	32
12. Reguli cu privire la transportul aerian și servituți aeronautice	32
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	33
13. Zone și subzone funcționale	33
14. Structura prevederilor pentru zonele/subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință	37
15. Condiții speciale pentru terenurile aflate în curs de urbanizare	38
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – SÂNTANA DE MUREȘ	41
UTR IS/ISP – Zonă pentru instituții și servicii / în zona de protecție a monumentelor	41
UTR L1/L1P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor	50
UTR L2/L2P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	62
UTR L3/L3P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor	73
UTR L4/L4P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	84
UTR GC – Zonă gospodărie comunală	95
UTR TE – Zonă pentru echipare edilitară	100
UTR SP – Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	105

UTR CCr – Zonă căi de comunicație	111
UTR U – Zone urbanizate	117
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – SAT BĂRDEȘTI _ 121	
UTR IS/ISP – Zonă pentru instituții și servicii/ în zona de protecție a monumentelor	121
UTR L1/L1P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	130
UTR L2/L2P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	142
UTR L3/L3P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	153
UTR L4 – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	164
UTR L5/L5P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	175
UTR SP – Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	185
UTR GC – Zonă gospodărie comunală	190
UTRE TE – Zonă pentru echipare edilitară	194
UTR CCr – Zonă căi de comunicație	199
UTR U – Zone urbanizate	205
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – SAT CHINARI _ 209	
UTR IS/ISP – Zonă pentru instituții și servicii/ în zona de protecție a monumentelor	209
UTR L1/L1P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	217
UTR L2/L2P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	229
UTR L3/L3P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor	241
UTR GC – Zonă gospodărie comunală	253
UTRE TE – Zonă pentru echipare edilitară	257
UTR SP – Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	262
UTR ID – Zonă unități industriale și depozitare	270
UTR CCr – Zonă căi de comunicație	277
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – SAT CURTENI _ 283	
UTR IS/ISP – Zonă pentru instituții și servicii/ în zona de protecție a monumentelor	283
UTR L1/L1P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	292
UTR L2/L2P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor	302
UTR L3/L3P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor	313
UTR L4/L4P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor	324
UTR L5/L5P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	334

UTR L6/L6P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor	344
UTR GC – Zonă gospodărie comunală	354
UTR ID – Zonă unități industriale și depozitare	359
UTR SP – Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	366
UTR TE – Zonă pentru echipare edilitară	374
UTR CCr – Zonă căi de comunicație	378
UTR U – Zone urbanizate	384
V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN	388
16. SÂNTANA DE MUREȘ	389
17. BĂRDEȘTI	390
18. CURTENI	391
19. CHINARI	392
VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	393
TH - Terenuri aflate permanent sub ape	394
TF - Terenuri forestiere	394
TC - Terenuri ocupate de căi de comunicație	395
TP - Terenuri ocupate de construcții petroliere	396
VII. PREVEDERI CONFORM STUDIU ISTORIC GENERAL	397
ANEXE	433
Anexa 1 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse vecinătăților	433
Anexa 2 – Definiții ale unor termeni utilizați în RLU	438
Anexa 3 – Studiu istoric	442
Anexa 4 – Regulamente Locale de Urbanism aferente zonelor de Urbanizare	442
Anexa 5 – Plan de acțiuni	442
Anexa 6 – Proiecte și programe	442
Anexa 7 – Lista elementelor vegetale pentru amenajarea spațiilor publice	442
Anexa 8 – Necesarul de parcaje	442

I. DISPOZIȚII GENERALE

Date de recunoaștere a documentației:

	Proiect nr. 1781/26.01.2024	
	Denumirea obiectivului	„Elaborarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Comunei Sântana de Mureș, județul Mureș”
	Beneficiar	Comuna Sântana de Mureș Adresa: sat Sântana de Mureș, j 547565 Telefon/fax: +40-265/
	Amplasament	Comuna Sântana de Mureș
	Proiectant general	Total Business Land
	Etapă III	Elaborare PUG prelin
	Data elaborării	mai 2026
Colectiv de elaborare	Șef de proiect	Urb. Adela-Georgeta
	Șef proiect specialitate Studiu topografic	Ing. topograf Răducu
	Șef proiect specialitate Studiu geotehnic și hidrogeologic	Dr. Ing. Cezar IACOE
	Șef proiect specialitate Studiu infrastructură tehnico-edilitară	Ing. Cristian CĂIȚĂ
	Șef proiect specialitate Studiu privind organizația circulațiilor și transporturilor	Urb. Atena-Ioana GÂ
	Șef proiect specialitate Protecția mediului, riscuri naturale și antropice	EMBA Ing. de mediu
	Șef proiect specialitate Studiu consultativ	Sociolog urb. Simona
	Șef proiect specialitate Studiu Prospectiv	Urb. Dr. Sociolog Anc
	Șef proiect specialitate Studiu istoric	Dr. Urb. Laura TUCA
	Șef proiect specialitate Studiu arheologic	Arhg. Dr. Cătălin BOI
	Întocmit	urb. Adina-Elena ȘUȘ
		urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
		urb. Mihai IGNĂTESCU
		urb. Andreea DUMITRESCU
		urb. Andrei-Vlad VĂCARU
		urb. Teodora-Ionela MATEI
		urb. Daria-Maria SPINCIU
		urb. Ana-Maria BRAICĂU



1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism, aferent Planului General de Urbanism al comunei Sântana de Mureș, a fost elaborat având la baza, legislația specifică în vigoare precum și Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H.G.R 525/1996 republicată la 27.11.2002.

- Regulamentul local de urbanism cuprinde principiile urbanistice prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor în acord cu prevederile legale.
- Prin aplicarea regulilor generale de urbanism trebuie să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- Regulamentul local de urbanism ce însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

Acest regulament local de urbanism (RLU) se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Sântana de Mureș, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al Administrației Publice Locale, împreună cu Planul Urbanistic General.

2. Baza legală a elaborării

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

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001, actualizată la 06.12.2012 - privind amenajarea teritoriului și a urbanismului.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 13/N/1999 – Ghid privind metodologia de elaborare a Planului Urbanistic General.
- Legea nr. 18/1991, republicată 1998, actualizată 2010 - Legea fondului funciar.
- Legea nr. 50/1991, actualizată 2012 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 98/1994, republicată în 2008 - privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995, actualizată la data de 12.05.2007 - privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995, republicată în 1999 - Legea protecției mediului.
- Legea nr. 7/1996, actualizată în 2012 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 46/27.03.2008 – Codul silvic al României
- Legea nr. 107/1996, actualizată la 01.01.2012 - Legea apelor.
- Legea nr. 33/1994, republicată în 2011 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 247/2005, actualizată 2012 - privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 - privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998, actualizată 2011 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - *Sectiunea a III-a - Zone Protejate*
- Legea nr. 351/2001 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - *Sectiunea a IV-a: Reteaua de localități*
- Legea nr. 422/2001, republicată 2006 - privind protejarea monumentelor istorice.

- Legea nr. 451/2002 - pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996, actualizată 2010 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- HGR nr. 162/2002 - privind depozitarea deșeurilor
- HGR nr. 31/ 1996 - pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- OUG nr.12/1998, republicată 2004 - privind transportul pe calea ferată române.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991, actualizat 2002 - privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, actualizat 2008 - pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 - pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 - pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 - pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- Legea 575/2001 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – *Zone de Risc Natural*;
- Ordinul nr. 2361/ 2010 al Ministrului Culturii și Patrimoniului Național - privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute.
- HGR nr. 490/2011 – privind completarea Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Ordinul Ministerului Mediului și Padurilor nr. 2387/2011 – privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Normativ P132-93 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme
- Legea 448/06.12.2006, republicată în 2012 – Privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 127/2014 pentru modificarea și completarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012;

- Ordinul comun nr. 47/1203/509/2003 al MEC, MTCT și MAI pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale;
- Normele tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte a gazelor naturale, aprobate prin N.T. nr. 8/2025;
- Ordinul nr. 278/1986 privind normativul departamental pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din cele patru localități: Sântana de Mureș - sat reședință de comună, Curteni, Chinari, și Bărdești - sate componente.

Intravilanul, aprobat conform legii și figurat în planșele de reglementare a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

1. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean (PATJ-Mureș).

2. CONDIȚII DE APLICARE

- Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.
- Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în continutul regulamentului.
- În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat și adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG în ceea ce privește indicatorii principali de urbanism, respectiv regimul de înălțime, coeficientul de utilizare al terenului, funcțiunile admise și regimul de construire.
- Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

3. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

5.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

5.2. Derogări de la prevederile regulamentului prin PUD (Plan urbanistic de detaliu)

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului.

Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

5.3. Derogari de la prevederile regulamentului prin PUZ (Plan urbanistic zonal)

Elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:

- a) zonele centrale ale localitatilor
- b) zonele construite protejate
- c) parcurile industriale, parcurile de activitati sau tehnologice
- d) zonele de productie
- e) parcurile culturale
- f) zonele de dezvoltare a unor ansabluri rezidentiale noi
- g) infrastructura de transport
- h) alte zone stabilite de autoritatile publice centrale sau locale, potrivit legii, pentru zone omogene din punct de vedere functional si morfologic.

Delimitarea zonelor pentru care se intocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regula, in Planul urbanistic General.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor materialele admise

5.4. Introducerea unor noi terenuri in intravilan in afara celor reglementate in acest PUG se va face in baza unor P.U.Z.-uri care se avizeaza si se aproba in conformitate cu legislatia in vigoare.

5.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai in conditiile in care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentatia initiala.

5.6. In toate celelalte cazuri documentatiile de urbanism se vor supune aprobarii conform legislatiei in vigoare.

4. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

6.1. Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- inaltimea maxima admisa.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara incadrarea terenului in alta categorie de UTR..

6.2. Pentru toate unitatile teritoriale de referinta se mai adauga un criteriu de diferentiere a prevederilor regulamentului, respectiv: situarea intr-o zona protejata (zona protejata habitat cu identitate culturala valoroasa).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile agricole din extravilan** se supune prevederilor Legii nr. 18/1991 corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991 și anume: pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adaposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole). Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizațiilor de construire pentru construcțiile menționate mai sus, gruparea suprafețelor afectate de acestea, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Schimbarea destinației **terenurilor agricole din intravilan** în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile cu destinație forestieră** din extravilanul localității se realizează în condițiile prevăzute la art. 5 din R.G.U. în condițiile respectării Codului Silvic – Legea 46 din 19.03.2008.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarea silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Autorizarea oricăror lucrări în zonele care conțin resurse identificate ale subsolului se face în condițiile art. 6 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarea și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la comisiile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, prin fiecare județ.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se realizează în condițiile prevăzute în art. 7 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la aliniatul de mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate se realizează în condițiile prevăzute în art. 8 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului și Ministerului Agriculturii, Alimentației și Padurilor.

- De-a lungul râului Mureș și a tuturor cursurilor de apă de pe teritoriul administrativ al comunei se instituie zonele de protecție de până la 10m (≤ 10 m: 2 metri (pentru râurile mici). 10 - 50 m: 5 metri. > 50 m: 10 metri.). Delimitarea zonelor de protecție se realizează de la limita albiei minore și se stabilește conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- În interiorul zonelor de protecție sunt interzise construcțiile, amenajările, depozitățile, împrejurimile și orice alte intervenții care împiedică accesul pentru exploatarea, întreținerea, monitorizarea sau intervenția asupra cursurilor de apă ori care afectează stabilitatea malurilor, secțiunea de scurgere, regimul hidrologic sau calitatea apelor.

- Orice lucrări, construcții, amenajări, traversări, plantări sau defrișări realizate în interiorul zonelor de protecție se autorizează numai cu respectarea condițiilor impuse de autoritatea competentă în domeniul gospodăririi apelor și cu obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

- Se va urmări conservarea și refacerea vegetației naturale de mal, cu utilizarea speciilor autohtone adaptate condițiilor locale și cu limitarea intervențiilor care pot conduce la degradarea ecosistemelor acvatice și riverane.

- În sectoarele în care configurația terenului, regimul proprietății și fondul construit existent permit, se va urmări constituirea, protejarea și dezvoltarea unui coridor verde continuu de-a lungul râului Mureș (identificat pe planșa 2.4.1_Reglementări_Urbanistice_Propuse - Zonificarea teritoriilor intravilane a prezentului PUG), cu lățimea de până la 50 m, măsurată de la limita albiei minore.

- Coridorul verde se va conserva ca spațiu preponderent natural sau amenajat peisagistic, cu menținerea continuității vegetației și a relației cu spațiile verzi urbane. În cadrul coridorului verde sunt admise amenajări peisagistice, lucrări de gospodărire a apelor, instalații pentru monitorizarea mediului și alte amenajări compatibile cu funcția de protecție, și recreere.

- La elaborarea documentațiilor de urbanism și a proiectelor de investiții situate în vecinătatea râului Mureș se vor adopta soluții care contribuie la extinderea și conectarea coridorului verde, precum și la creșterea accesibilității către malul râului. În cadrul documentațiilor de urbanism se va studia oportunitatea implementării traseelor pietonale și ciclistice de-a lungul râului Mureș.

- În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele protejate din punctul de vedere al monumentelor istorice, se realizeaza astfel: **Interventiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicata in 2006:**

1. Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta locala (B) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură;
2. Interventiile asupra monumentelor istorice de importanta nationala (A) se fac numai pe baza si cu respectarea avizului emis de catre Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură.

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia.

In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural - urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa. Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara.

Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

Interventiile in siturile arheologice reperate sau cu potential se vor face conform prevederilor Ordonantei nr. 43 din 30.01.2000 – privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national:

1. In cazul zonelor cu potential arheologic cunoscut si cercetat, regimul de protectie este reglementat de legislatia in vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice si a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural national;
2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate si instituite conform legii, beneficiaza de protectia acordata zonelor protejate, precum si de masurile specifice de protectie prevazute de respectiva ordonanta;
3. In cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidentiat intamplator (ca urmare a factorilor naturali sau a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, in vederea cercetarii si stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioada ce nu poate depasi 12 luni, regimul de protectie pentru bunurile arheologice si zonele cu potential arheologic;
4. In cazul zonelor cu potential arheologic este necesara o cercetare arheologica in vederea inregistrarii si valorificarii stiintifice a acestora;
5. Sapatura arheologica si activitatile umane intreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectueaza numai pe baza si in conformitate cu autorizatia emisa de Ministerul Culturii, in conditiile legii;

6. Utilizarea detectoarelor de metale in situri arheologice, in zonele de interes arheologic prioritar si in zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisa numai pe baza autorizarii prealabile emise de Ministerul Culturii;
7. Pana la descarcarea de sarcina arheologica terenul care face obiectul cercetarii este protejat ca sit arheologic, conform legii;
8. Autorizarea lucrarilor de construire sau desfiintare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe plansele prezentului PUG se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii;
9. **In cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidentiat intamplator**, pana la descarcarea de sarcina arheologica, autorizarea de construire se suspenda sau, dupa caz, primarul localitatii dispune intreruperea oricarei alte activitati, in conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, si se instituie regimul de supraveghere sau sapatura arheologica .
10. În cazul efectuării de lucrări asupra siturilor arheologice clasate, reperate, delimitate sau marcate în planșele prezentului PUG, precum și asupra zonelor cu patrimoniu arheologic cunoscut sau potențial, este obligatorie realizarea cercetării arheologice preventive, anterior autorizării și/sau executării lucrărilor care implică intervenții asupra solului și subsolului.
11. Fac excepție de la obligativitatea realizării cercetării arheologice preventive situațiile în care condițiile tehnice ale intervenției, existența unor cercetări arheologice anterioare sau existența unor intervenții anterioare asupra terenului conduc, conform avizului autorității competente în domeniul protejării patrimoniului cultural, la necesitatea asigurării exclusiv a supravegherii arheologice.
12. În zonele de protecție ale monumentelor istorice și ale siturilor arheologice delimitate conform legii și/sau marcate în documentația de urbanism, lucrările de construire, desființare, amenajare, sistematizare verticală, modernizare a circulațiilor, introducere sau înlocuire de rețele edilitare, precum și orice alte lucrări care presupun săpături sau intervenții asupra terenului se vor realiza cu supraveghere arheologică, în condițiile stabilite prin avizul autorității competente.
13. Pentru terenurile situate în zone cu potențial arheologic, în proximitatea siturilor arheologice delimitate sau în alte areale identificate prin Studiul arheologic, Studiul istoric ori prin planșele de reglementări ale prezentului PUG, autoritatea competentă poate solicita realizarea diagnosticului arheologic intruziv, anterior stabilirii condițiilor finale de autorizare.
14. Necesitatea realizării diagnosticului arheologic intruziv se va analiza inclusiv pentru arealele adiacente siturilor arheologice cunoscute, cu precădere pentru zona extinsă adiacentă sitului arheologic Cimitirul medieval timpuriu de la Sântana de Mureș, în vederea stabilirii existenței, extinderii și gradului de conservare a eventualelor vestigii arheologice.
15. Obținerea avizului de specialitate al Ministerului Culturii sau al serviciului public deconcentrat competent este obligatorie pentru lucrările propuse în situri arheologice, în zone cu patrimoniu arheologic reperat, în zonele de protecție ale siturilor arheologice și ale monumentelor istorice, precum și în orice alte zone pentru care documentația de urbanism, certificatul de urbanism sau autoritatea competentă indică existența unui potențial arheologic.
16. Certificatul de descărcare de sarcină arheologică este necesar în cazul terenurilor asupra cărora, în urma diagnosticului arheologic intruziv, cercetării arheologice preventive sau descoperirilor arheologice întâmplătoare, a fost evidențiat patrimoniu arheologic și se solicită redarea terenului pentru activități curente ori continuarea lucrărilor de construire, amenajare sau desființare.

17. Până la obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică, terenul sau partea de teren afectată de descoperiri ori de cercetarea arheologică își menține regimul de protecție instituit conform legii, iar autorizarea sau continuarea lucrărilor se realizează numai în condițiile stabilite prin avizul autorității competente.
18. În cazul descoperirii întâmplătoare de bunuri arheologice în timpul executării lucrărilor, titularul investiției și executantul au obligația de a sista imediat lucrările în zona afectată, de a asigura protejarea descoperirii și de a anunța autoritățile competente, reluarea lucrărilor fiind permisă numai în condițiile stabilite prin avizul de specialitate și, după caz, după obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

• Zone expuse la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajării în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile prevăzute în art. 10 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept

scop limitarea efectelor acestora, este interzisă

- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase,

scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stanci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice

Riscurile naturale considerate în prezentul articol sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică, și geofizică.

• Zone expuse la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție

ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care

prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice

sau limitarea efectelor acestora.

Pe teritoriul localității, aspecte care intra sub incidența riscurilor tehnologice sunt din categoria problemelor datorate rețelelor tehnico-edilitare și căilor de comunicație, ca surse de zgomot, poluare și generatoare de accidente grave:

- linii electrice de înaltă tensiune
- magistralele de gaz metan
- conducte de transport titei
- sonde și parcurile de sonde

Această categorie de riscuri determină zone de servitute și de protecție în teritoriul intravilan și extravilan

Pe teritoriul administrativ al comunei Sântana de Mureș sunt amplasate obiective aparținând S.N.G.N. ROMGAZ S.A. – Sucursala Târgu Mureș, respectiv conducte, sonde, grupuri de sonde și instalații tehnologice aferente sectorului gazelor naturale, identificate pe planșele de reglementări și pe planșa anexă la avizul de amplasament ROMGAZ. Aceste obiective generează zone de protecție și zone de siguranță, în interiorul cărora autorizarea lucrărilor de construire, amenajare, modernizare, extindere, realizare de drumuri sau rețele edilitare se face numai cu respectarea condițiilor stabilite prin avizul operatorului și prin reglementările tehnice specifice sectorului gazelor naturale.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile destinate locuirii vor fi amplasate în zone sigure din următoarele considerente:

- Salubritate – construcțiile vor fi amplasate pe terenuri salubre;
- Evitarea riscurilor naturale – amplasarea pe terenuri care nu sunt expuse la fenomene naturale extreme precum: alunecări de teren, inundații sau orice alte riscuri identificate pe teren;
- Evitarea riscurilor tehnologice – evitarea amplasării construcțiilor pe terenuri contaminate cu substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului, sau în zone afectate de radiații;
- Racordarea la sistemul de alimentare cu apă potabilă – în conformitate cu normele în vigoare;
- Racordarea la sistemul de canalizare și la sistemul de colectare a apelor pluviale (acolo unde este cazul) - în conformitate cu normele în vigoare;

În continuare sunt redate distanțele minime de retragere față de diverse obiective, conform legislației în vigoare:

- Conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Articolul 11. „Norme de igienă referitoare la znele de locuit” „Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

Unități producătoare de disconfort și riscuri	Distanța minimă de retragere
Ferme de cabaline, între 6-20 capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete	200 m
Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de păsări, între 51-100 de capete	50 m
Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete	500 m
Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine, caprine	100 m
Ferme de porci, între 7-20 de capete	100 m
Ferme de porci, între 21-50 de capete	200 m
Ferme de porci, între 51-1.000 de capete	500 m
Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete	1.000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100 m
Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
Ferme și crescătorii de struți	500 m

Unități producătoare de disconfort și riscuri	Distanța minimă de retragere
Ferme și crescătorii de melci	50 m
Spitale, clinici veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)	200 m
Stații de epurare a apelor uzate	300 m
Stații de epurare de tip modular (containerizate)	100 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	300 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase	1.000 m
Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase	500 m
Crematorii umane	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne	50 m
Parcuri eoliene	1.000 m
Parcuri fotovoltaice	500 m
Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m
Rampe de transfer deșeuri	200 m

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va realiza conform Regulamentului General de Urbanism, Anexa nr. 3.

Este obligatorie respectarea normelor de igienă și sănătate publică prevăzute de legislația în vigoare.

Este obligatorie respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea în raport cu drumurile publice, se va realiza conform *Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*:

„Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, astfel:

- 50 m – pentru autostrăzi;
- 22 m – pentru drumuri naționale;
- 20 m – pentru drumuri județene;
- 18 m – pentru drumuri comunale.”

- „Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.”
- Pentru realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, sunt obligatorii, pe lângă autorizația de construire, după caz, acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.
- Se va respecta **amplasarea față de liniile electrice aeriene (LEA)**, conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, din 20.12.2019, parte integrantă a Ordinului nr. 239/2019, respectiv:

Tip LEA	Distanța minimă de siguranță, ds
LEA cu tensiunea nominală ≤ 110 kV	3 m
LEA cu tensiunea nominală de 220 kV	4 m
LEA cu tensiunea nominală de 400 kV	5 m
LEA cu tensiunea nominală de 750 kV	8 m
Tip LEA	Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit
LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV	24 m
LEA cu tensiuni de 110 kV	37 m
LEA cu tensiuni de 220 kV	55 m
LEA cu tensiuni de 400 kV	75 m
LEA cu tensiuni de 750 kV	81 m

- Se va respecta **amplasarea față de conductele de gaze naturale**, conform normativelor în vigoare (Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171bis/10.03.2014).
- Pentru obiectivele aparținând S.N.G.N. ROMGAZ S.A., amplasarea construcțiilor, amenajărilor, drumurilor, rețelilor tehnico-edilitare și a oricăror lucrări se va realiza cu respectarea zonelor de protecție și siguranță aferente conductelor, sondelor și instalațiilor tehnologice din sectorul gazelor naturale, conform avizului ROMGAZ și normelor tehnice aplicabile.
- Zona de siguranță se instituie, de regulă, pe o distanță de 200 m de fiecare parte a axului conductelor de alimentare din amonte, respectiv pe o rază de 200 m în jurul sondelor. În cazul în care distanțele

minime de siguranță stabilite prin norme depășesc 200 m, zona de siguranță se extinde până la limita acestora.

- Pe o distanță de 20 m de fiecare parte a axei conductelor de gaze, conductelor colectoare, de aducțiune, de înmagazinare, de impurități, de ape reziduale și de apă industrială, nu se admite amplasarea clădirilor care adăpostesc persoane, a locuințelor individuale, construcțiilor sociale, administrative sau industriale.
- Față de conductele de gaze cu presiune mai mare de 10 bar se vor respecta următoarele distanțe minime de siguranță, măsurate din axul drumului: 50 m față de autostrăzi, 22 m față de drumuri naționale, 20 m față de drumuri județene, 18 m față de drumuri comunale, vicinale și străzi, respectiv 6 m față de drumuri de utilitate privată.
- Pentru sonde, grupuri de sonde, separatoare, rezervoare, panouri de măsură, stații de dezbenzinare, uscare și condiționare gaze, se vor respecta distanțele minime de siguranță stabilite prin avizul ROMGAZ, măsurate, după caz, de la capul de erupție sau de la împrejurire.

Gospodăria tradițională

Gospodăria tradițională este organizată în raport cu forma parcelei și cu modul istoric de utilizare a terenului, fiind alcătuită din locuință, anexe gospodărești, curte și grădină. Construcțiile sunt amplasate, de regulă, în zona din față și mediană a lotului, fie pe una dintre laturile parcelei, în cazul loturilor înguste și alungite, fie pe două laturi, în cazul parcelelor mai late. Organizarea gospodăriei urmărește o succesiune funcțională clară de la stradă către interiorul lotului: curtea de acces, zona construită destinată locuirii și activităților gospodărești, respectiv grădina din partea posterioară. Această conformare reflectă specificul local al așezării rurale, prin raportul echilibrat dintre fondul construit, spațiile libere și utilizările agricole sau gospodărești.



Figură 1 Gospodăria tradițională, sursa: sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

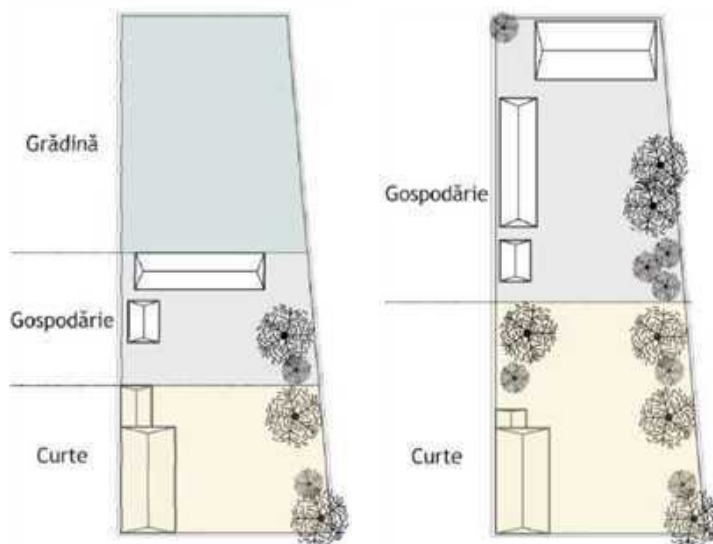
În diverse documente este evidențiat nivelul de dezvoltare al așezărilor. Recensământul din 1900 evidențiază în Sântana de Mureș 215 de case, doar 2 din cărămidă, una din lemn și restul de 212 din pământ. Modul de acoperire al acestora evidențiază și acesta puterea materială a locuitorilor: 49 de case acoperite cu șindrilă și 166 acoperite cu trestie. „Casele erau de suprafață în general cu o încăpăre, excepție era casa parohială, cu 4 încăperi și pivniță și 16 case cu 2 încăperi (cameră și cămară) la nr. 7, 9, 10, 20, 46, 56 etc. La nr. 82 (Joseni) era o locuință bordei, semiîngropată, hurubă.” - Bărdești. Însemnări monografice

Gospodăria tradițională din Zona Câmpiei Transilvaniei conținea casa și anexele aferente. În privința formei parcelei, aceasta varia în raport cu caracteristicile reliefului, dar și cu modul de dezvoltare al așezării. Sunt întâlnite forme neregulate, compacte, dreptunghiulare sau alungite. La nivelul modului de organizare, gospodăria era împărțită în două zone: curtea/ograda și grădina (ambele având dimensiuni variabile în funcție

de mai multe condiții). În zona din față, unde se găsea curtea, construcțiile erau fie amplasate pe o latură (în cazul parcelelor mai înguste), fie erau amplasate pe două laturi, în cazul celor mai late.

Sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Tipuri de conformare a gospodăriilor tradiționale



Figură 2 Tipuri de conformare a gospodăriilor tradiționale, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Tipologiile de conformare a gospodăriilor tradiționale sunt determinate de forma și dimensiunea parcelei, precum și de modul de amplasare a construcțiilor în cadrul lotului. Organizarea spațială este realizată pe direcția longitudinală a parcelei, printr-o succesiune funcțională de la frontul stradal către adâncimea lotului: zona de curte, zona gospodărească aferentă locuirii și anexelor, respectiv grădina sau spațiul liber posterior.

În cazul parcelelor înguste și alungite, construcțiile sunt dispuse preponderent pe una dintre limitele laterale, păstrând un culoar funcțional interior, în timp ce parcelele mai late permit o organizare mai complexă, cu amplasarea construcțiilor pe una sau două laturi ale gospodăriei. Această structură evidențiază caracterul tradițional al ocupării terenului, bazat pe separarea funcțională a spațiilor, utilizarea graduală a parcelei și menținerea relației dintre locuire, activități gospodărești și grădină.

Gospodăria tradițională		
Nr. Crt.	Sat	Localizare
A	Bârdești	Strada Principală, nr. 101
B	Sântana de Mureș	Strada Suseni, nr. 187

Tabel 1 Gospodării tradiționale localizate în plan, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Având în vedere particularitățile de dezvoltare ale localităților componente ale comunei Sântana de Mureș, intervențiile asupra fondului construit vor urmări menținerea specificului local, prin respectarea modului tradițional de construire, a principiilor de organizare a gospodăriilor și a caracteristicilor locale privind realizarea împrejmuirilor și a porților de acces.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.

Construcțiile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, conform reglementărilor specifice zonei funcționale în care acestea se află, detaliate în cadrul capitolului IV.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale construcțiilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea față de limitele laterale sau posterioare

- Construcțiile vor fi amplasate pe limita de proprietate laterală sau retrase față de acestea, conform reglementărilor specifice zonei funcționale în care acestea se află, detaliate în cadrul capitolului IV. În cazul retragerii față de limita de proprietate, se va respecta o retragere de minimum 3 metri.
- Construcțiile vor fi retrase față de limita de proprietate laterală conform prevederilor specifice fiecărei zone/subzone funcționale, dar nu mai puțin de 5 metri.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Condițiile de amplasare a construcțiilor unele față de altele pe suprafața aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale în prezentul regulament.

Amplasare în interiorul parcelor cu țesut tradițional

Tipuri de parcelar tradițional	Ilustrare
Parcelar tradițional regulat în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor clasate în LMI sau propuse spre clasare	

Parcelar tradițional neregulat în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor clasate în LMI sau propuse spre clasare	
Parcelar tradițional cu forme regulate	
Parcelar tradițional cu forme neregulate	

Parcelar tradițional cu forme alungite



1. Parcelar tradițional regulat în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor clasate în LMI sau propuse spre clasare
 - Parcelarul tradițional cu forme regulate este caracterizat prin parcele cu lățimi relativ uniforme, dispuse perpendicular sau aproximativ perpendicular pe stradă, formând fronturi construite coerente și continue.
 - Conservarea structurii parcelare tradiționale este obligatorie. Se interzice modificarea configurației loturilor prin operațiuni care conduc la alterarea ritmului istoric al fronturilor stradale. În cazuri excepționale, se admit dezmembrări sau comasări de parcele cu condiția obținerii avizului din partea instituțiilor deconcentrate ale Ministerului Culturii.
 - Clădirea principală se va amplasa în relație directă cu strada, la aliniament sau retrasă în concordanță cu retragerile dominante ale frontului existent și cu prevederile aferente Unității Teritoriale de Referință (capitolul IV) din care face parte.
 - Conservarea structurii parcelare tradiționale este obligatorie. Se interzice modificarea configurației loturilor prin operațiuni care conduc la alterarea ritmului istoric al fronturilor stradale.
 - Banda de construibilitate va avea adâncimea maximă de 40,00 m măsurată de la aliniament.
 - Regimul maxim de înălțime admis este P+1 sau P+M.
 - Se interzice amplasarea construcțiilor care afectează perspectivele către monumente, siluetele istorice sau relațiile vizuale protejate, care vor fi detaliate printr-un studiu de inserție în sit elaborat în cadrul procesului de avizare la instituțiile deconcentrate ale Ministerului Culturii.
 - Arhitectura construcțiilor noi va respecta caracterul specific al zonei protejate și recomandările ghidurilor OAR pentru patrimoniul construit din Câmpia Transilvaniei și Secuime.
 - Pentru parcelele cu suprafața mai mare de 500 mp, suprafața construită la sol a unui corp principal nu va depăși 120 mp.
2. Parcelar tradițional neregulat în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor clasate în LMI sau propuse spre clasare
 - Parcelarul tradițional cu forme neregulate este caracterizat prin parcele cu lățimi relativ uniforme, dispuse perpendicular sau aproximativ perpendicular pe stradă, formând fronturi construite coerente și continue.

- Conservarea structurii parcelare tradiționale este obligatorie. Se interzice modificarea configurației loturilor prin operațiuni care conduc la alterarea ritmului istoric al fronturilor stradale. În cazuri excepționale, se admit dezmembrări sau comasări de parcele cu condiția obținerii avizului din partea instituțiilor deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Clădirea principală se va amplasa în relație directă cu strada, la aliniament sau retrasă în concordanță cu retragerile dominante ale frontului existent și cu prevederile aferente Unității Teritoriale de Referință (capitolul IV) din care face parte.
- Conservarea structurii parcelare tradiționale este obligatorie. Se interzice modificarea configurației loturilor prin operațiuni care conduc la alterarea ritmului istoric al fronturilor stradale.
- Se aplică toate prevederile aferente parcelarului tradițional neregulat.
- Se va conserva configurația istorică a parcelelor și caracterul organic al țesutului construit.
- Banda de construibilitate va avea adâncimea maximă de 35,00 m măsurată de la aliniament.
- Regimul maxim de înălțime admis este P+1 sau P+M.
- Se interzice amplasarea unor volume dominante, disonante sau a unor corpuri de clădire cu amprentă excesivă la sol.
- Se interzice amplasarea construcțiilor care afectează perspectivele către monumente, siluetele istorice sau relațiile vizuale protejate, care vor fi detaliate printr-un studiu de inserție în sit elaborat în cadrul procesului de avizare la instituțiile deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Sunt interzise parcelările și reparcelările care conduc la pierderea caracterului istoric al țesutului.
- Intervențiile noi vor respecta recomandările ghidurilor OAR pentru patrimoniul construit din Câmpia Transilvaniei și Secuime și vor demonstra integrarea în contextul istoric prin documentația tehnică de autorizare.

3. Parcelar tradițional regulat

- Parcelarul tradițional cu forme regulate este caracterizat prin parcele cu lățimi relativ uniforme, dispuse perpendicular sau aproximativ perpendicular pe stradă, formând fronturi construite coerente și continue.
- Conservarea structurii parcelare tradiționale este obligatorie. Se interzice modificarea configurației loturilor prin operațiuni care conduc la alterarea ritmului istoric al fronturilor stradale. În cazuri excepționale, se admit dezmembrări sau comasări de parcele cu condiția obținerii avizului din partea instituțiilor deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Construirea se va realiza exclusiv în interiorul unei benzi de construibilitate măsurată de la frontul stradal, pe o adâncime maximă de 35,00m.
- Clădirea principală se va amplasa în relație directă cu strada, la aliniament sau retrasă în concordanță cu retragerile dominante ale frontului existent și cu prevederile aferente Unității Teritoriale de Referință (capitolul IV) din care face parte.
- În afara benzii de construibilitate se admit numai anexe gospodărești, construcții agricole, amenajări exterioare, grădini, livezi și spații verzi.
- Se interzice amplasarea unor corpuri principale de clădire în afara benzii de construibilitate.
- În cazul parcelelor cu suprafața mai mare de 500 mp, suprafața construită la sol a unui corp principal nu va depăși 120 mp, cu excepția funcțiunilor publice sau de interes comunitar justificate prin documentații de urbanism.

- Arhitectura construcțiilor noi va respecta caracterul specific al zonei protejate și recomandările ghidurilor OAR pentru patrimoniul construit din Câmpia Transilvaniei și Secuime.

4. Parcelar tradițional neregulat

- Parcelarul tradițional neregulat este caracterizat prin parcele cu forme și dimensiuni variabile, rezultate din evoluția organică a localității și adaptarea la condițiile topografice sau de proprietate istorice.
- Conservarea structurii parcelare tradiționale este obligatorie. Se interzice modificarea configurației loturilor prin operațiuni care conduc la alterarea ritmului istoric al fronturilor stradale. În cazuri excepționale, se admit dezmembrări sau comasări de parcele cu condiția obținerii avizului din partea instituțiilor deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Construirea se va realiza exclusiv în interiorul unei benzi de construibilitate măsurată de la frontul stradal, pe o adâncime maximă de 30,00m.
- Clădirea principală se va amplasa în relație directă cu strada, la aliniament sau retrasă în concordanță cu retragerile dominante ale frontului existent și cu prevederile aferente Unității Teritoriale de Referință (capitolul IV) din care face parte.
- Se interzice amplasarea unor corpuri principale de clădire în afara benzii de construibilitate.
- În afara benzii de construibilitate sunt admise exclusiv anexe gospodărești, construcții agricole și amenajări compatibile cu caracterul tradițional al zonei.
- Se interzice formarea de loturi care nu permit amplasarea construcției principale în zona frontală a parcelei.
- Pentru parcelele cu suprafața mai mare de 500 mp, suprafața construită la sol a unui corp principal nu va depăși 120 mp.
- Orice operațiune de parcelare sau reparcelare va demonstra păstrarea caracterului istoric și a morfologiei tradiționale a țesutului construit.
- Arhitectura construcțiilor noi va respecta caracterul specific al zonei protejate și recomandările ghidurilor OAR pentru patrimoniul construit din Câmpia Transilvaniei și Secuime.

5. Parcelar tradițional alungit

- Parcelarul tradițional alungit este caracterizat prin parcele înguste și adânci, cu raportul lungime/lățime de minimum 3:1, dispuse perpendicular pe trama stradală.
- Conservarea acestei structuri constituie obiectiv obligatoriu de protecție a caracterului localității. În cazuri excepționale, se admit dezmembrări sau comasări de parcele cu condiția obținerii avizului din partea instituțiilor deconcentrate ale Ministerului Culturii.
- Construirea se va realiza în interiorul unei benzi de construibilitate cu adâncimea măsurată de la frontul stradal, pe o adâncime maximă de 50,00m.
- Clădirea principală se va amplasa în relație directă cu strada, la aliniament sau retrasă în concordanță cu retragerile dominante ale frontului existent și cu prevederile aferente Unității Teritoriale de Referință (capitolul IV) din care face parte.
- Se interzice amplasarea construcțiilor principale în partea mediană sau posterioară a lotului.
- În afara benzii de construibilitate se admit exclusiv anexe gospodărești, construcții agricole, sere, șoproane, livezi, grădini și amenajări peisagistice.
- Se interzice crearea unor parcele rezultate cu raport lungime/lățime mai mic de 3:1.

- Se interzice dezvoltarea de tip „a doua linie de construire” sau apariția unor gospodării independente în fundul parcelei.
- Ocuparea terenului va fi concentrată în zona frontală, restul terenului fiind menținut preponderent liber sau utilizat în scop agricol și gospodăresc.
- Arhitectura construcțiilor noi va respecta caracterul specific al zonei protejate și recomandările ghidurilor OAR pentru patrimoniul construit din Câmpia Transilvaniei și Secuime.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.5 m) la drumurile publice, astfel încât să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor
- Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Accesuri pietonale și pentru biciclete

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă este asigurat accesul pietonal.
- Accesurile pietonale vor fi dimensionate și configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap lomotor și a persoanelor cu cărucioare pentru bebeluși;
- Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.
- Acolo unde gabaritul străzii permite, se vor propune piste pentru circulația bicicletelor, care să deservească traseele cel mai frecvent circulate de utilizatorii acestui tip alternativ de deplasare.
- Pe străzile cu rol de deservire locală, traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

Parcaje

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către administrația locală, conform legii.
- Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997*
- În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

1. solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;
2. solicitantul va concesiona, închiria sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflate la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire. Autorizația de construire va fi eliberată doar după ce se rezolvă concesiunea, închirierea sau achiziția pentru spațiile de parcare, pe o perioadă de timp echivalentă cu durata de funcționare a noii investiții;

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- În intravilanul localităților aparținătoare comunei nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual cu excepția Unităților Teritoriale de Referință pentru care prezentul Regulament permite în mod expres realizarea acestor soluții.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza/finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) dispuse supratean, vor fi reamplasate în subteran.
- Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
- Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea suprateană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare sau telecomunicații.
- Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare sau tubulatură specială pentru rețelele mai puțin voluminoase.
- Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa, nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Regimul zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice. Condiții de autorizare

Toate intervențiile și obiectivele propuse prin prezentul PUG se vor realiza cu respectarea strictă a zonelor de protecție și de siguranță aferente rețelelor electrice, conform Legii 123/2012 și Ordinului ANRE 239/2019. În vederea asigurării exploatarei normale și a prevenirii accidentelor, se instituie următoarele obligații:

- Culoare tehnice și distanțe de siguranță: Se interzice amplasarea oricăror construcții în culoarele de siguranță de 37 m pentru LEA 110 kV, 24 m pentru LEA 20 kV și în zona de protecție de 1 m pentru LEA 0,4 kV. Posturile de transformare aeriene vor beneficia de o zonă de siguranță pe o rază de 20 m
- Interdicții în zona rețelelor subterane (LES): Este strict interzisă executarea săpăturilor mecanizate, tăierea sau lovirea cablurilor electrice subterane. Orice lucrare de excavare în proximitatea traseelor de cabluri se va efectua exclusiv manual, sub asistența tehnică obligatorie a delegatului Operatorului de Distribuție (OD).
- Traversări și infrastructură rutieră: La intersecția noilor artere de circulație cu rețelele aeriene existente, se impune echiparea stâlpilor cu izolație dublă și realizarea prizelor de pământ conforme normativelor tehnice. În situația în care configurația urbanistică propusă necesită devieri ale rețelelor, acestea se vor executa prin grija și pe cheltuiala inițiatorului, conform procedurilor de eliberare amplasament.
- Acces și servituti: Se va garanta dreptul de acces permanent al operatorului la instalații pentru intervenții și întreținere. Orice îngrădire a terenurilor ce conțin active energetice va fi prevăzută obligatoriu cu porți de acces pentru personalul tehnic, fiind interzisă limitarea accesului prin depozitări de materiale sau plantări de arbori sub liniile electrice.
- Regimul avizării: Prezentul regulament nu substituie obligația beneficiarilor de a obține avize de amplasament individuale pentru fiecare proiect de construire, în vederea verificării condițiilor specifice de coexistență.
- Valabilitatea condiționată a avizului: Prezentul regulament și avizul favorabil emis pentru PUG sunt valabile exclusiv pentru amplasamentul și configurația rețelelor existente la data redactării. Realizarea oricărei construcții pe un alt amplasament sau modificarea planului de situație față de cel vizat spre neschimbare atrage după sine pierderea valabilității avizului și necesitatea reluării procedurii.

- **Interdicții privind depozitarea și utilajele agabaritice:** În zonele de protecție și de siguranță ale LEA, se interzice cu desăvârșire depozitarea materialelor de orice fel, precum și staționarea sau lucrul cu utilaje agabaritice (macarale, basculante cu bena ridicată) fără supraveghere de specialitate. Orice depozitare de pământ sau alte materiale sub conductoarele liniilor electrice, care ar conduce la micșorarea distanțelor de siguranță față de sol, este strict interzisă.
- **Obligația informării executanților:** Beneficiarii autorizațiilor de construire emise în baza prezentului PUG au obligația de a instrui personalul de execuție cu privire la existența rețelelor electrice (aerene sau subterane) și la riscurile de electrocutare. Executantul lucrării este direct răspunzător de respectarea normelor de protecția muncii și va suporta integral toate consecințele financiare rezultate din eventualele deteriorări ale instalațiilor operatorului.
- **Regimul plantațiilor:** Se interzice plantarea pomilor fructiferi sau a arborilor ornamentali care la maturitate pot atinge înălțimi ce periclitează funcționarea liniilor electrice aerene. În cazul vegetației existente care depășește distanțele de siguranță, proprietarii terenurilor au obligația de a permite accesul operatorului pentru toaletarea acestora.
- **Proiectarea bransamentelor:** Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse prin PUG nu este garantată prin prezentul aviz de amplasament. Proprietarii vor solicita separat avizul tehnic de racordare (ATR), iar soluțiile de alimentare vor fi stabilite în conformitate cu posibilitățile tehnice ale rețelei din zona respectivă la momentul solicitării.
- **Protecția anticorozivă și mecanică:** Pentru rețelele subterane, orice proiect de infrastructură tehnico-edilitară ce se intersectează cu LES va prevedea măsuri de protecție suplimentară în tuburi de protecție și avertizare prin benzi de semnalizare, conform normativelor NTE 007/08/00.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

Condiții de constructibilitate	Regim de construire	Prevederi
Front minim la stradă	Înșiruit	8 metri
	cuplat/izolat	12 metri
Suprafață minimă	Înșiruit	150 mp
	cuplat/izolat	200 mp
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	Înșiruit/cuplat/izolat	Cel puțin egal

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism referitoare la **operațiunea de parcelare**:

- „Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a. front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b. suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.”

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alineatului anterior.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Spații plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor specific, la nivelul zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul Regulament.
- Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața intravilanului propus, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă, difuncționalități” poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, specia, diametrul trunchiului și al coroanei pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și specia pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 30 cm.
- Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație acoperitoare de sol și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Împrejurii

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:
 - împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- Tratatamentul arhitectural al împrejuriiilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
- Împrejuriiile vor fi configurate conform prevederilor specifice fiecărei zone/subzone funcționale.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejuriiilor orientate spre spațiul public.
- Împrejuriiile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm. Restul împrejuriiii va fi semi-transparentă (se permite ca maximum 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației.
- Înălțimea fixă a împrejuriiilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejuriiile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.
- Parcelele ocupate cu echipamente publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale și biserici, se permite a fi lipsite de împrejurii către domeniul public (stradă).
- Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public. Dacă împrejuriiirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în garduri semi-transparente

(se permite ca maximum 70% din această suprafață să fie opacă) cu înălțime fixă de 1,20 m, din care 0,40 m soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu.

11. Reguli privind realizarea și preluarea drumurilor rezultate din documentații de urbanism

- (1) În cazul documentațiilor de urbanism aprobate ulterior intrării în vigoare a prezentului PUG, terenurile destinate circulațiilor publice rezultate din dezmembrări, cedări sau reorganizări parcelare, vor fi comasate într-un singur corp de proprietate, anterior solicitării preluării în domeniul public al comunei Sântana de Mureș.
- (2) Operațiunile cadastrale de dezmembrare, comasare, întabulare, precum și toate actele notariale și documentațiile tehnice necesare trecerii terenurilor în domeniul public se realizează integral pe cheltuiala proprietarilor/dezvoltatorilor/inițiatorilor documentațiilor de urbanism
- (3) Drumurile nou-propuse prin documentații de urbanism vor asigura continuitatea și integrarea în rețeaua de circulații stabilită prin PUG, fiind interzisă configurarea de tronsoane izolate care:
 - a) nu se racordează la rețeaua existentă sau propusă prin PUG;
 - b) generează fundături permanente nejustificate prin configurația terenului;
 - c) împiedică realizarea legăturilor prevăzute prin planșa de circulații a PUG.
- (4) În situația în care realizarea integrală a unui traseu prevăzut prin PUG depășește limita terenului reglementat prin documentația de urbanism, aceasta va asigura rezervarea, dimensionarea și materializarea tronsonului aferent proprietății studiate, în concordanță cu profilul stabilit prin PUG.
- (5) Consiliul Local va putea aproba preluarea în domeniul public și administrarea drumurilor nou-propuse numai după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:
 - a) realizarea comasării integrale a terenului destinat circulației și înscrierea acestuia într-un singur corp de proprietate;
 - b) realizarea infrastructurii rutiere la nivel minim de echipare stabilit prin avizul administratorului drumurilor
 - c) realizarea/extinderea rețelelor edilitare aferente zonei deservite, în conformitate cu avizele operatorilor, până la limita proprietăților deservite, astfel încât acestea să fie funcționale și apte pentru branșare individuală; în situația în care rețeaua publică nu există în proximitate, documentația de urbanism va prevedea soluția de etapizare și condițiile tehnice pentru racordarea ulterioară la sistemul public.
- (6) Până la îndeplinirea cumulativă a condițiilor prevăzute la alin. (5), drumurile rămân în responsabilitatea exclusivă a proprietarilor/dezvoltatorilor, inclusiv sub aspectul întreținerii, siguranței circulației și gestionării utilităților.
- (7) Preluarea în domeniul public și în administrare se face pe baza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și a hotărârii Consiliului Local.

12. Reguli cu privire la transportul aerian și servituți aeronautice

- (1) În ceea ce privește transportul aerian, accesul la infrastructura aeronautică se realizează prin intermediul Aeroportului Internațional „Transilvania” Târgu Mureș, precum și prin Aerodromul Mureșeni administrat de Aeroclubul României, destinat activităților de aviație ușoară, instruire și agrement aeronautic.
- (2) Pe teritoriul administrativ al comunei Sântana de Mureș există zone afectate de servituți aeronautice instituite pentru Aerodromul Mureșeni. Partea sudică a localității Sântana de Mureș este inclusă în Zona II de servituți aeronautice, iar restul localității Sântana de Mureș și satele componente Bărdești, Chinari și Curteni sunt incluse în Zona III de servituți aeronautice, conform documentației tehnice elaborate pentru Aeroclubul României.

(3) Zonele de servituți aeronautice sunt stabilite în vederea protejării siguranței navigației aeriene și a suprafețelor de limitare a obstacolelor aferente Aerodromului Mureșeni.

(4) Pentru construcțiile și amenajările amplasate în zonele cu servituți aeronautice aferente Aerodromului Mureșeni se va solicita avizul Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), conform reglementărilor aeronautice civile în vigoare și condițiilor impuse prin documentația tehnică privind stabilirea zonelor de referință și a suprafețelor de limitare a obstacolelor pentru Aerodromul Mureșeni, elaborată pentru Aeroclubul României. Zonele afectate de servituți aeronautice sunt evidențiate în planșele de reglementări ale PUG.

(5) Pentru realizarea construcțiilor, instalațiilor și amenajărilor amplasate în zonele cu servituți aeronautice se va solicita avizul AACR, în conformitate cu prevederile legislației aeronautice civile și ale documentațiilor tehnice aprobate pentru Aerodromul Mureșeni.

(6) Se supun obligativității avizării AACR, fără a se limita la acestea:

- construcțiile cu regim mare de înălțime;
- antenele și turnurile de telecomunicații;
- stâlpii și pilonii;
- turbinele eoliene;
- liniile electrice aeriene;
- coșurile industriale;
- instalațiile de iluminat de mare intensitate;
- obiectivele care pot genera interferențe electromagnetice sau pot afecta siguranța navigației aeriene.

(7) În zonele cu servituți aeronautice sunt interzise activitățile și amenajările care pot afecta siguranța traficului aerian, inclusiv:

- sursele luminoase orientate către spațiul aerian;
- activitățile care atrag concentrații de păsări;
- degajările importante de fum, abur sau pulberi;
- utilizarea echipamentelor și instalațiilor care produc interferențe electromagnetice.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

13. Zone și subzone funcționale

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - U.A.T. SÂNTANA DE MUREȘ				
M.UTR	DESCRIERE UTR	UTR	SUB.UTR	DESCRIERE SUB.UTR/LOCALIZARE
L	Zonă pentru locuințe	L1	L1	Zona pentru locuințe
			L1/1	Zona de locuințe parter situate în sud vestul localității, de-a lungul Dc 146 (str. Sântana) cu nr. case 1 – 20 și 633 - 666

			L1/2	Zona de locuințe parter situate de-a lungul Dc 146, de la centrul localității spre nord est (str. Sântana) cu nr. case 267 – 425 și 463 - 536
			L1/3	Zona de locuințe parter situate în nord vestul localității, de-a lungul Dj 152
			L1/4	Zona de locuințe parter (clădiri vechi), P + 1 sau P + M (clădiri noi), unități productive sau depozitare, situate în nord estul localității, de-a lungul Dc 146
		L2	L2	Zona pentru locuinte
			L2/1	Zona de locuințe parter, dens construită, pe strada Pârâului, de la zona centrală spre nord vest cu nr. case 553 - 604
			L2/2	Zona de locuințe parter situată în nord estul localității, dens construită, din strada Nouă cu nr. case 404 – 424, strada Tonorog cu nr. case 295 – 388, strada Suseni cu nr. case 132 – 180
			L2/3	Zona de locuințe parter situate în nord vestul localității, de-a lungul Dj 152
			L2/4	Zona de locuințe parter, dens construită, situată în vecinătatea centrului din strada Bisericii cu nr. case 82 – 113
		L3	L3	Zona pentru locuinte
			L3/1	Zona de locuințe situată în nord vestul localității, la Dj 152, zona cu locuințe noi P + M, P + 1 și terenuri libere pentru construcții
			L3/2	Zona de locuințe situată între Dj 152 și pârâul Voiniceni, în nord vestul localității. O zonă în curs de construire cu locuințe P + M, P + 1 și terenuri libere pentru construcții
			L3/3	Zona de locuințe situată în vestul localității, între Dj 152 și teren aparținând municipiului Tg. Mureș. Este o zonă cu clădiri noi, P + M, P + 1 cu loturi între 200 – 700 mp și terenuri libere pentru construcții
			L3/4	Zona de locuințe situată în sud vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P + M, P + 1 și o carmangerie între case
			L3/5	Zona de locuințe din strada Florilor, situată în sudul localității, o stradă cu case noi P + M, P + 1 având și loturi libere

			L3/6	Zona de locuințe cu case parter, P + M și P + 1 din strada Crucii. Zonă în curs de construire cu clădiri de locuit
			L3/7	Zona de locuințe nouă, în curs de construire, cu case P + M și P + 1 situată la capătul străzii Pârâului, în nordul localității
			L3/8	Zona de locuit cu locuințe noi, P + M și P + 1 și unități de producție, depozitare situate între case. Această zonă este situată în nordul localității, strada Cimitirului, blocuri pentru tineret strada Viilor
			L3/9	Zona de locuințe situată între străzile Topolog, Suseni și Nouă, o zonă în curs de construire cu case P + M și P + 1
		L4		Zonă pentru locuințe
		L5		Zonă pentru locuințe și industrie ușoară
		L6		Zonă pentru locuințe
ID	Zonă unități cu caracter industrial și depozitare	ID	ID 1	Unități cu caracter industrial și depozitare zonă situată în sudul localității și cuprinde unitățile de producție existente
			ID 2	Unități cu caracter industrial și depozitare situat în nord estul localității la 450 m de Dc146 spre nord – vest.
SP	Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	SP	SP 1	Zona situată în apropierea centrului localității, terenul de sport actual (fotbal)
			SP 2	Teren agricol și neagricol situat în nordul și în sud-estul localității
			SP 3	Zona situată în nord vestul localității, la “Câmpul Mare”
GC	Zonă pentru gospodărie comunală	GC		Cimitir
				Zona pentru gospodărie comunală
TE	Zonă pentru echipare edilitară	TE		Zona pentru echipare edilitară
IS	Zonă pentru instituții și servicii	IS		Zona pentru instituții și servicii
U	Documentații de Urbanism	1	PUD	Bărdești Florea
		2	PUD	Sântana de Mureș Str Panseluțelor
		3	PUZ	Bărdești - Voinicenilor
		4	PUZ	Curteni Str Nouă Zereș
		5	PUZ	Horgoșa Nord

	6	PUZ	Horgoșa Str Bujorului-Magnoliei
	7	PUD	Horgoșa Str Crizantemelor Cămin bătrâni
	8	PUZ	Sântana de Mureș CAP Centru comercial
	9	PUZ	Sântana de Mureș locuințe individuale
	10	PUZ	Sântana de Mureș Str Salcamilor
	11	PUZ	Sântana de Mureș Str Sportivilor Cresa CNI
	12	PUZ	Sântana de Mureș Str Viorelelor Berki
	13	PUZ	Sântana de Mureș str Viorelelor-Ghiocelor
	14	PUZ	Sântana de Mureș str Voinicenilor Country
	15	PUZ	Sântana de Mureș str Iris Liliacului Oprea
	16	PUZ	Sântana de Mureș str Panselutelor Kertesz
	17	PUZ	Sântana Sud
	18	PUZ	Bărdești Așezământ Bisericesc
	19	PUZ	Sântana de Mureș str Prunului Villor Bîrsan
	20	PUZ	Sântana de Mureș - Clădire multifuncțională

	Zonă funcțională	Subzonă funcțională
EXTRAVILAN	TA – Terenuri agricole	-
	TF – Terenuri forestiere	-
	TH – Terenuri aflate permanent sub ape	-
	TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație	-
	TP – Terenuri ocupate de construcții petroliere	-

14. Structura prevederilor pentru zonele/subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință

Prevederile specifice zonelor/subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință sunt structurate conform următorului conținut:

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI	Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale Articolul 2 – Funcțiunea dominantă Articolul 3 – Funcțiunile complementare
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	Articolul 4 – Utilizări admise Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții Articolul 6 – Utilizări interzise Articolul 7 – Interdicții temporare Articolul 8 – Interdicții permanente
CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	
3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei
3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	Articolul 13 – Accesuri carosabile Articolul 14 – Accesuri pietonale
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare
3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	Articolul 17 – Parcelare Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor
3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	Articolul 20 – Parcaje Articolul 21 – Spații plantate Articolul 22 – Împrejurimi
CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT) Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

15. Condiții speciale pentru terenurile aflate în curs de urbanizare

În cadrul intravilanului localității, au fost identificate suprafețe de teren libere sau parțial ocupate de construcții, situate în zonele de extindere și completare a țesutului rural existent, care necesită o abordare diferențiată în raport cu reglementările generale ale unităților teritoriale de referință (UTR).

Pentru o dezvoltare echilibrată, coerentă și etapizată a acestora, se instituie două categorii distincte de areale, delimitate pe planșa de reglementări urbanistice:

- (1) **Zone cu reglementări speciale de dezvoltare controlată (RSDC)** – hașură verticală de culoare gri
- (2) **Zone cu interdicție de construire până la elaborarea unui PUZ** – hașură oblică stânga de culoare neagră

(1) Zone cu reglementări speciale de dezvoltare controlată (RSDC)

Zonele cu reglementări speciale de dezvoltare controlată (RSDC) cuprind terenuri aflate în curs de urbanizare, situate în continuarea țesutului construit, care dispun de acces la drumuri publice și de posibilitatea racordării la rețele edilitare existente sau propuse prin PUG. Delimitarea acestor zone are la bază principiul dezvoltării controlate, prin care se urmărește asigurarea unei tranziții ordonate între zonele construite și cele neconstruite, prevenirea extinderii haotice și corelarea etapizată a investițiilor private cu realizarea infrastructurii publice.

Trasarea zonelor RSDC s-a fundamentat pe următoarele criterii urbanistice:

- Proximitatea față de tramele stradale existente și propuse prin PUG, care pot asigura accesibilitatea imediată a terenurilor;
- Gradul de echipare tehnico-edilitară existent sau posibil de extins fără documentații urbanistice de detaliu;
- Compatibilitatea morfologică cu structura parcelară și tipologia construcțiilor existente;
- Necesitatea de a permite dezvoltarea etapizată a localității, în corelare cu dinamica pieței și capacitatea administrației de a susține extinderea infrastructurii.
- Terenuri libere aflate în interiorul zonelor construite, formate din parcele agricole cu adâncime mare și deschidere redusă, adesea cu acces la două străzi, care necesită reguli specifice de construire, retragere și reconfigurare parcelară pentru a permite o dezvoltare coerentă și realizarea viitoarelor circulații publice

Zonele RSDC permit autorizarea directă a construcțiilor în baza prevederilor PUG și a Regulamentului Local de Urbanism, cu respectarea reglementărilor urbanistice speciale care vor fi detaliate la nivelul fiecărui UTR. Ele sunt reprezentate grafic prin hașură verticală suprapusă peste zonele funcționale de bază.

În aplicarea reglementărilor generale aferente fiecărui UTR, pentru terenurile încadrate în zonele cu reglementări speciale de dezvoltare controlată (RSDC) se instituie **prevederi urbanistice suplimentare**, care se aplică în mod direct și complementar articolelor corespunzătoare din Regulamentul Local de Urbanism. Aceste prevederi se introduc sub forma unor **articole paralele**, marcate distinct (ex.: Art. 5¹, Art. 10¹, Art. 12¹ etc.), și se utilizează **exclusiv pe suprafețele delimitate ca RSDC** pe planșele de reglementări urbanistice.

Reglementările specifice RSDC **nu modifică funcțiunea de bază a UTR-ului**, ci stabilesc condiții suplimentare de construire, amplasare, retragere, parcelare și echipare edilitară, necesare pentru a asigura o dezvoltare coerentă a acestor zone aflate în curs de urbanizare.

Articolele următoare detaliază **prevederile speciale aplicabile RSDC**, completând și particularizând normele UTR-ului pentru toate aspectele relevante (utilizare funcțională, amplasare, accesibilitate, parcelare, împrejurimi etc.), astfel:

Articolul 5¹ – Utilizări admise cu condiții (RSDC)

- Pe terenurile situate pe culoarele de circulație propuse prin PUG se pot autoriza, până la stabilirea soluției finale a traseului, construcțiile admise cu condiții, în limita benzii de construibilitate de 35,00 m, cu respectarea retragerii minime față de limita viitorului profil.
- Se interzice amplasarea construcțiilor definitive pe suprafața culoarelor de circulație propuse prin PUG până la aprobarea soluției tehnice finale de confirmare a traseului.

Articolul 7' – Interdicții temporare (RSDC)

- În arealele RSDC situate pe traseul sau în vecinătatea căilor de circulație propuse, se instituie interdicție temporară de construire a construcțiilor definitive până la stabilirea sau realizarea traseului străzii propuse, cu respectarea retragerii minime față de limita viitorului profil.
- În această perioadă se admit numai lucrări provizorii de împrejmuire și amenajări temporare, fără fundații.
- În zonele intermediare dintre traseele propuse se pot realiza construcții definitive numai cu respectarea retragerilor stabilite la Art. 10'.

Articolul 10' – Amplasarea față de drumurile publice (RSDC)

- Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele culoarelor de circulație propuse prin PUG se stabilește în funcție de categoria drumului, astfel:
 - minimum 6,00 m pentru străzi locale (profil ≤ 10 m);
 - 6,00–8,00 m pentru străzi colectoare (profil 12–16 m);
 - conform zonelor de protecție stabilite prin legislația specifică, în cazul drumurilor județene sau naționale.
- Limitele se măsoară de la marginea exterioară a profilului viitorului drum.

Articolul 12' – Amplasarea în interiorul parcelei (RSDC)

- Construcțiile principale se amplasează în primii 35,00 m de la aliniament (banda de construibilitate), în restul parcelei se pot realiza doar anexe gospodărești fără funcțiune de locuire.
- Dacă pe limita posterioară este propus un drum, distanța față de acesta va respecta jumătate din profilul drumului propus prin PUG, la care se adaugă o retragere de minimum 6,00 m față de noul aliniament propus.

Articolul 13' – Accesuri carosabile (RSDC)

- Fiecare parcelă trebuie să dispună de acces carosabil și pietonal dintr-un drum public sau prin drum privat comun ori prin servitute cu lățime minimă de 5,00 m, care să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- Fundăturile vor avea lungimea maximă de 80,00 m și vor fi prevăzute cu spațiu de întoarcere la capăt, precum și alveole de retragere temporară la distanțe de aproximativ 25,00 m.
- Accesurile amplasate pe aceeași latură a unei străzi vor fi distanțate la minimum 6,00 m pentru asigurarea vizibilității și a gabaritului de circulație.

Articolul 17' – Parcelare (RSDC)

- Se interzice subparcelarea terenurilor care generează fronturi la stradă sub 15,00 m sau suprafețe sub 500 mp.
- Loturile care nu îndeplinesc condițiile minime vor fi comasate sau asociate până la atingerea parametrilor minimi, conform prezentului regulament.
- Pentru parcelări și construcții noi se vor respecta profilele drumurilor propuse pe trasee noi conform PUG.

Articolul 22' – Împrejmuiri (RSDC)

- Împrejmuirile spre străzile propuse vor fi retrase de la limita viitorului profil de stradă, respectând profilul drumului față de care se retrage (vezi profile PUG)

(2) Zone cu interdicție de construire până la elaborare PUZ (IPUZ)

Zonele cu interdicție de construire până la elaborare PUZ (inclusiv terenuri libere de construcții, situate la marginea intravilanului sau în areale fragmentate, care necesită o reorganizare complexă a tramei stradale, a accesibilității și a echipării edilitare, neputând fi dezvoltate direct pe baza reglementărilor generale ale PUG.

Trasarea acestor zone s-a bazat pe principiul planificării unitare, conform căruia dezvoltarea noilor ansambluri trebuie precedată de o viziune urbanistică integrată la nivelul unei suprafețe coerente, astfel încât să se evite parcelările spontane și lipsa infrastructurii de bază.

Criteriile principale care au fundamentat delimitarea zonelor sunt:

- Lipsa accesului la drum public conform legii sau necesitatea creării unor trasee noi de circulație;
- Terenuri neechipate tehnico-edilitar sau dificil de conectat la rețelele existente;
- Suprafețe mari cu potențial de dezvoltare coordonată (cartiere rezidențiale, zone mixte sau funcțiuni complementare);
- Forme neregulate, deschideri insuficiente sau discontinuități în țesut
- Amplasarea în zone cu restricții naturale, de protecție sau risc care necesită studii suplimentare (hidrotehnice, geotehnice, de circulație etc.).

În aceste zone, autorizarea construcțiilor definitive este interzisă până la elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să stabilească: trama strădală, modul de parcelare, echiparea edilitară și indicatorii urbanistici aferenți.

Zonele cu interdicție de construire până la elaborarea unui PUZ sunt reprezentate pe planșa de reglementări urbanistice prin hașură oblică de culoare gri, suprapusă peste UTR-ul de bază.

(3) Principii generale de aplicare

Cele două categorii de zone — RSDC și IPUZ — nu reprezintă unități teritoriale de referință separate, ci regimuri urbanistice suplimentare aplicabile în interiorul UTR-urilor existente, având rolul de a ghida dezvoltarea urbană etapizată și coerentă.

Delimitarea acestora urmărește:

- prevenirea extinderii necontrolate a construcțiilor în lipsa infrastructurii adecvate;
- corelarea etapizată a investițiilor private cu realizarea dotărilor publice și a rețelelor edilitare;
- asigurarea continuității și coerenței morfologice a localității pe termen lung.

SÂNTANA DE MUREȘ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – SÂNTANA DE MUREȘ

UTR IS/ISP – Zonă pentru instituții și servicii / în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona pentru instituții și servicii este centrul istoric al localității Sântana de Mureș, zonă protejată cu obiective cu valoare de patrimoniu cu caracter național – Biserica reformată și cu obiective cu caracter local – nucleul vechi al satului din sec. al XVIII-lea. Această zonă cuprinde casele țărănești din strada Morii, cu nr. casă 23 – 80, casele din strada Păstorilor, cu nr. casă 215 – 226, 253 – 266, clădirile din zona centrală, cu nr. casă 612 – 633 și din strada Pârâului, cu nr. casă 540 – 552, 599 – 604.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.
- (8) Orice intervenție asupra imobilelor situate în interiorul zonele de protecție ale monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice și cu zonele construite protejate propuse provizoriu până la clasarea imobilelor în Lista Monumentelor Istorice, moment în care acestea devin zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, precum și a celorlalte avize prevăzute de legislația în vigoare.
- (9) Nu se permit extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente. În cazul în care, în mod justificat, se dorește modificarea volumului existent sau realizarea de noi inserții, este obligatorie elaborarea unui Studiu de inserție în context istoric.
- (10) Se interzice extinderea volumelor construite existente care domină monumentul istoric sau imobilul propus spre clasare și care îi diminuează importanța. Se interzice obturarea vizibilității către monument sub orice formă.
- (11) Construcțiile noi nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric sau imobilul propus spre clasare. Noile inserții vor fi realizate în relație de simbioză cu monumentele istorice sau imobilele propuse spre clasare, fără a le domina, și vor contribui la punerea acestora în valoare din punct de vedere vizual.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- construcții administrative
- construcții comerciale
- construcții de cultură
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții de cult
- locuire individuală

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- Zonă cu funcțiune dominantă: locuire și servicii, cu regim de înălțime P, S +P, P+1 sau P+M, cuprinzând dotări și servicii.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- activități productive nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale permise

IS

- institutii publice de interes general;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert: piata, targ;
- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;
- zone verzi și plantații;
- zone de locuințe (individuale, cuplate)
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Articolul 5 – Utilizări permise cu condiții

IS

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor și prin păstrarea tradițiilor locale.
- Unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei

Articolul 6 – Utilizări interzise

IS

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții permanente

IS

- poluare de orice fel a mediului;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare în vigoare precum și servitutiile impuse.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8 – Orientarea față de punctele cardinale

IS

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire
 - pentru construcțiile comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Articolul 9 – Amplasarea față de drumurile publice

IS

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice la traversarea localității, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului comunal principal va fi de minimum 22 m.

Articolul 10 – Amplasarea față de aliniament

IS

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **5,00 metri**, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;

- în raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcan ale cladirilor invecinate;
- în cazul în care parcela se învecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie în stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- în cazul în care parcela se învecineaza pe o latură cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata.

Articolul 11 – Amplasarea în interiorul parcelei **IS**

- cladirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care exista o constructie în limita de proprietate, pe parcela învecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- când construcțiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizeaza în intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **în cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanale cladirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei și având pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din înaltime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul cladirilor izolate**, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre clădirea unui locaș de cult și limitele laterale și cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima între construcțiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumătate din înaltimea constructiei celei mai înalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

1.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 12 – Accesuri carosabile **IS**

- parcela este construabila numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietatile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioara printr-un pasaj de **4,00 m** între cladire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accesuri de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accesuri pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 13 – Accesuri pietonale

IS

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accesuri pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accesuri pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 14 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

IS

- pentru **obiectivele de utilitate publica** se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;
- pentru **constructiile apartinand altor categorii** decat obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiasca noi rețele.

Articolul 15 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

IS

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie

facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 16 – Parcelare

IS

- pentru functiunea dominanta (instituti si servicii publice parcelate) se vor rezerva terenuri in module avand suprafata minima de **800 mp** si o deschidere la strada de minim **20.00 metri**;
- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

- min. **12 m** pentru izolate sau cuplate

b. suprafata minima a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse in conditii de construibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcelarului traditional;
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere cu interdicție de construibilitate până la elaborare planuri urbanistice zonale, se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normeor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 17 – Înălțimea construcțiilor

IS

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime maxim **P+2E (Hcoama = 12 m)**, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii;
- pentru functiunea dominanta (locuinte) se va accepta un regim de **P, P+1E+M (Hcoama = 12m)**; in mod exceptional P + 2E, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor.

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolu II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.¹

Articolul 18 – Aspectul exterior al construcțiilor

IS

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza

¹ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

- numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 19 – Parcaje

IS

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei institutii și servicii de interes general) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acestora;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător)

- Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.

- Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

Articolul 20 – Spații plantate

IS

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, pastrandu-se cel puțin **15%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 mașini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;

- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – a se vedea planșele *Cai de Comunicație și Profile Transversale*

Articolul 21 – Împrejmuiri

IS

- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- pentru restul clădirilor împrejmuirile realizate la aliniament vor fi de preferință transparente. Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.
- împrejmuirile realizate în zonele protejate sunt supuse aceluiași regim ca și clădirile, solicitându-se avizul autorităților competente de autorizare
- toate tipurile de împrejmuiri pot suporta panouri de reclama în condițiile legii.
- certificatul de urbanism poate conține cerințe referitoare la aspectul arhitectural al împrejmuirilor

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse iesindurile în consola în afara planului fatadei, a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de proiecție, ca stesini, copertina. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intra în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

POT max admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.O.T. max. 50%,
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.O.T. max. 40%,
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.O.T. max. 35%,

Articolul 23 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei.

În calcul suprafețe construite desfasurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se considera convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

CUT max admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp C.U.T. max. 1.5
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp C.U.T. max. 1.2
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp C.U.T. max. 1.05

Articolul 24 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.S.P. min. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.S.P. min. 20%;
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.S.P. min. 15%.

UTR L1/L1P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural și periurban, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcelar specific atât zonelor rurale, cu lățimi reduse și adâncimi mari ale loturilor cât și un țesut parcelar planificat, acesta fiind dezvoltat în principal perpendicular pe căile principale de circulație, în ambele situații.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L1/1 – Zona de locuințe parter situate în sud vestul localității, de-a lungul DC 146 (str. Sântana) cu nr. case 1 – 20 și 633 - 666,

L1/2 – Zona de locuințe parter situate de-a lungul DC 146, de la centrul localității spre nord est (str. Sântana) cu nr. case 267 – 425 și 463 - 536,

L1/3 – Zona de locuințe parter situate în nord vestul localității, de-a lungul DN 15E,

L1/4 – Zona de locuințe parter (clădiri vechi), P + 1 sau P + M (clădiri noi), unități productive sau depozitare, situate în nord estul localității, de-a lungul DC 146.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L1

- Locuire cu regim P sau P+M. Starea clădirilor este mediocră, sau clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și

canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L1

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L1

- Locuințe individuale P sau P+M, P+1E
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere
- Se admit schimbări de destinație

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L1

Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.

Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L1

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L1

- orice fel de construcție in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen "chiosc", metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboarea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L1

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei forme si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a forme si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, igheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L1

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului comunal să fie de minimum 22 m, iar la drumul național DN 15E, de minimum 24 m.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L1

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul

orientarii celei mai favorabile (sud);

- în zonele de interdicție temporară de construire până la elaborare studiu de impact, soluțiile urbanistice privind orientarea vor avea în vedere asigurarea unei durate minime de însorire.
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L1

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L1

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatorie se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L1

- locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **in cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanale cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 metri**;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L1

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulatie publica in mod direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de **4,00 m** intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum și pentru accesuri de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original;

- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L1

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L1

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelilor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L1

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările

specifice.

- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale, solicitanți vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L1

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

- **min. 12 m pentru izolate sau cuplate**

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționari:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație

publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

- terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și să nu afecteze rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.²

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L1

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1E (Hcoama max = 9m)**;
- Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.

² Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfășurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L1

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L1

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei - locuințe și funcțiuni complementare) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător)

Articolul 21 – Spații plantate

L1

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spații plantate publice din proximitate;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, pastrandu-se cel puțin **15%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 și pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L1

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, această înălțime permite mascarea fațadei de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.³

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L1

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁴

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L1

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

³ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁴ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Articolul 24 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L2/L2P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural și periurban, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcelar specific atât zonelor rurale, cu lățimi reduse și adâncimi mari ale loturilor cât și un țesut parcelar planificat, acesta fiind dezvoltat în principal perpendicular pe căile principale de circulație, în ambele situații.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L2/1 – Zona de locuințe parter, dens construită, pe strada Pârâului, de la zona centrală spre nord vest cu nr. case 553 - 604

L2/2 – Zona de locuințe parter situată în nord estul localității, dens construită, din strada Nouă cu nr. case 404 – 424, strada Tonorog cu nr. case 295 – 388, strada Suseni cu nr. case 132 – 180,

L2/3 – Zona de locuințe parter/ P+M, situate în partea centrală a localității, de-a lungul digului Voinicenilor, cu nr. case 605 – 610

L2/4 – Zona de locuințe parter (clădiri vechi), P + 1 sau P + M (clădiri noi), unități productive sau depozitare, situate în nord estul localității, de-a lungul DC 146.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L2

- Locuire cu regim P sau P+M. Starea clădirilor este mediocră, sau clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L2

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L2

- Locuințe individuale P sau P+M, P+1E
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere
- Se admit schimbări de destinație

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L2

Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.

Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L2

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L2

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboarea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L2

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (în cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost înregistrate în L.M.I.) se instituie zona sa de protecție prin care se asigura conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural. Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigura perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servitutile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- *pastrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.*
- *pastrarea și ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii*
- *pastrarea și valorificarea potențialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei și materialelor sarpantei, modenaturii și decoratiei, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente (cat și la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasă.

Streașina, pazia, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originară. Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de forma, materialele și soiurile originare.

L2

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se admit intervenții asupra parcellarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelor să fie de 1000 mp, țesutul rezultat să fie regulat, iar raportul laturilor să fie cuprins între 1/1 și 1/2 pentru gospodărie și peste 1/3 pentru gospodărie împreună cu terenul agricol posterior.

Se va menține, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelei destinate locuinței. Parcela va fi orientată cu latura scurtă la stradă în situațiile în care este depășit raportul de 1/1 al laturilor. Este de preferat menținerea caracterului existent cu parcele rurale înguste, cu latura scurtă la stradă și dezvoltate în adâncime, cu păstrarea terenului agricol.

Se admit intervenții asupra parcellarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L2

- durată minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- în zonele de interdicție temporară de construire până la elaborarea studiului de impact, soluțiile urbanistice privind orientarea vor avea în vedere asigurarea unei durate minime de însorire.

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L2

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatorie se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L2

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alina de calcanalele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

Se va menține parcelarul existent nemodificat, fără efectuarea de dezmembrări și/sau alipiri cadastrale, astfel încât caracterul parcelarului să se mențină, iar densitatea construită să nu crească.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Construcțiile vor fi amplasate respectând tipologia frontului discontinuu, cu aceeași aliniere ca în prezent. Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanatare vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L2

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L2

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L2

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).
- indiferent de forma de finantare si executare a retelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice.
- in zonele in care se vor concesiona terenuri din proprietatea primariei pentru realizarea de locuinte individuale, solicitanti vor fi cointeressati de catre Consiliul Local, prin conditiile inscrise in caietele de sarcini, sa contribuie la completarea echiparii tehnico-edilitare in zona. Contractele incheiate in acest sens vor cuprinde prevederile in beneficiul ambelor parti, urmarind in aceeasi masura apararea interesului public si incurajarea initiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L2

- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafata minima a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcelarului traditional;
- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (locuinte):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normeor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;
- pentru cladirile apartinand functiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;

- pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționari:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și să nu afecteze rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.⁵

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

⁵ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

L2

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1E (Hcoama max = 9m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfășurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zonă, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc
- Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L2

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L2

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei - locuințe și funcțiuni complementare) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acestora;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător)

Articolul 21 – Spații plantate

L2

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, pastrandu-se cel puțin **15%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 și pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L2

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- portile se vor armoniza cu împrejurimea
- nu este permisă vopsirea împrejurimilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu aparență nepotrivită.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁶

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L2

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L2

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

⁶ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁷ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L3/L3P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural și periurban, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcellar specific atât zonelor rurale, cu lățimi reduse și adâncimi mari ale loturilor cât și un țesut parcellar planificat, acesta fiind dezvoltat în principal perpendicular pe căile principale de circulație, în ambele situații.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L3/1 – Zona de locuințe situată în nord vestul localității, la vest de DN 15E, zona cu locuințe noi P + M, P + 1 și terenuri libere pentru construcții.

L3/2 – Zona de locuințe situată între DN 15E și pâraul Voiniceni, în nord vestul localității. O zonă în curs de construire cu locuințe P + M, P + 1 și terenuri libere pentru construcții.

L3/3 – Zona de locuințe situată în vestul localității, între DN 15E și tenen aparținând municipiului Tg. Mureș. Este o zonă cu clădiri noi, P + M, P + 1 cu loturi între 200 – 700 mp și terenuri libere pentru construcții.

L3/4 – Zona de locuințe situată în sud vestul localității unde sunt situate clădiri de locuit, P + M, P + 1 și o carmangerie între case.

L3/5 – Zona de locuințe din strada Florilor, situată în sudul localității, o stradă cu case noi P + M, P + 1 având și loturi libere.

L3/6 – Zona de locuințe cu case parter, P+M și P+1 din strada Crucii. Zonă în curs de construire cu clădiri de locuit.

L3/7 – Zona de locuințe nouă, în curs de construire, cu case P+M și P+1 situată la capătul străzii Pârâului, în nordul localității.

L3/8 – Zona de locuit cu locuințe noi, P + M și P + 1 și unități de producție, depozitare situate între case. Această zonă este situată în nordul localității, strada Cimitirului, blocuri pentru tineret strada Viilor.

L3/9 – Zona de locuințe situată între străzile Topolog, Suseni și Nouă, o zonă în curs de construire cu case P + M și P + 1.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L3

- Locuire cu regim P sau P+M. Starea clădirilor este mediocră, bună sau foarte bună, fiind reprezentate de clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L3

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L3

- Locuințe individuale P sau P + M, P+ 2
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L3

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.
- Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L3

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale refolosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L3

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboararea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L3

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L3

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale secundare/străzi secundare să fie de minimum 9 - 10 m.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Spațiul va fi amenajat, acolo unde este posibil, cu trasee pietonale și ciclabile, zone publice iluminate, spații de relaxare și locuri de joacă pentru copii, cu mobilier aferent. Intervențiile vor fi realizate într-un mod non-invaziv față de spațiul verde existent, astfel încât imaginea creată să fie unitară. Se vor utiliza culori și materiale naturale pentru amenajările exterioare.

În cazul sălilor de sport se recomandă adecvarea arhitecturii la caracterul zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

Se admit intervenții asupra parcellarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L3

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcellarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L3

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L3

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatorie se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - o clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - o în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - o în cazul situării la intersecția unor strazi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L3

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;

- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L3

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulatie publica in mod direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de **4,00 m** intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum și pentru accesuri de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accesuri pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L3

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accesuri pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accesuri pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L3

- pentru **locuințe**, in cazul exceptional in care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului – **asigurarea unei distante minime de 30 m între fantani si fose septice**;
 - in momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decat locuinte individuale, colective sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiasca noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L3

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).
- indiferent de forma de finantare si executare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice.
- in zonele in care se vor concesiona terenuri din proprietatea primariei pentru realizarea de locuinte individuale, solicitanti vor fi cointerেসati de catre Consiliul Local, prin conditiile inscrise in caietele de sarcini, sa contribuie la completarea echiparii tehnico-edilitare in zona. Contractele incheiate in acest sens vor cuprinde prevederile in beneficiul ambelor parti, urmarind in aceeasi masura apararea interesului public si incurajarea initiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L3

- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:
- a. deschidere la strada**
 minim 12 m pentru izolate sau cuplate
- b. suprafata minima a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:**
 minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
 - situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.
- minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:**
- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
 - parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
 - pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
 - condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
 - pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
 - pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
 - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și să nu afecteze rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea "Amplasarea în interiorul parcelor cu țesut tradițional".

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.⁸

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L3

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1E (Hcoama max = 9m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.
- Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L3

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme,

⁸ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;

- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

L3

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L3

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejurii

L3

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- portile se vor armoniza cu împrejurimea
- nu este permisă vopsirea împrejurimilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00 metri**, această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁹

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L3

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

⁹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹⁰

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L3

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L4/L4P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este caracterizată de zone cu funcțiunea de locuire individuală, nou constituite, specifice zonei periurbane cu un țesut parcelar planificat și zone libere sau în proces de urbanizare.

¹⁰ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L4 – Zonă de locuire în curs de dezvoltare formată din unități compacte localizate în cadrul localității către extremitățile intravilanului, caracterizată de rezerve libere de teren pentru urbanizare.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L4

- Terenuri libere de construcții propuse pentru extinderea zonei de locuire și servicii conexe
- Locuire individuală nouă cu regim de înălțime de la P la P+2. Starea clădirilor este bună sau foarte bună, fiind reprezentată de clădiri noi, alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L4

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L4

- Locuințe individuale P sau P + M, P + 1, P+ 2
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L4

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.
- Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L4

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice;
- activități care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L4

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboarea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L4

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L4

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale secundare/străzi secundare să fie de minimum 9 - 10 m.

Se va respecta modul de conformare al parcelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L4

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L4

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L4

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatorie se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - o clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - o în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - o în cazul situării la intersecția unor strazi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L4

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;

- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.5. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L4

- trama stradală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor se vor stabili/detalia prin PUZ, pentru zonele cu interdicție de constructibilitate
- parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulatie publica in mod direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de **4,00 m** intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum și pentru accesuri de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatare vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accesuri pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L4

- trama stradală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor se vor stabili prin PUZ pentru zonele cu interdicție de constructibilitate
- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accesuri pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accesuri pietonale, precum si la constructiile de

lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L4

- pentru **locuințe**, in cazul exceptional in care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele conditii:
 - realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului – **asigurarea unei distante minime de 30 m între fantani si fose septice**;
 - in momentul realizarii rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decat locuinte individuale, colective sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiasca noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L4

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).
- indiferent de forma de finantare si executare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice.
- in zonele in care se vor concesiona terenuri din proprietatea primariei pentru realizarea de locuinte individuale, solicitanti vor fi cointeressati de catre Consiliul Local, prin conditiile inscrise in caietele de sarcini, sa contribuie la completarea echiparii tehnico-edilitare in zona. Contractele incheiate in acest sens vor cuprinde prevederile in beneficiul ambelor parti, urmarind in aceeasi masura apararea interesului public si incurajarea initiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L4

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcellar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.¹¹

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L4

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1, P+2 (Hcoama max = 12m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.
- Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L4

¹¹ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

L4

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L4

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **20%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejurii

L4

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia

- realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o imprejurime existenta
 - stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
 - portile se vor armoniza cu imprejurimea
 - nu este permisa vopsirea imprejurimilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
 - pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00 metri**, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.
 - constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.
 - spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
 - se va mentine caracterul existent al imprejurimilor astfel:
 - nu este permisa executarea spre strada a imprejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹²

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

¹² Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L4

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp C.U.T. max. 0,9
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp C.U.T. max. 0,75
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp C.U.T. max. 0,6

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR GC – Zonă gospodărie comunală

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona reunește construcții, amenajări și instalații necesare bunei gospodării a localității, precum și rezerve de teren neconstruit pentru extindere.

GC – Este situat în nordul localității, deservit de un drum local din strada Cimitirului. Se compune din trei trupuri și suprafețe libere unde sunt posibilități de extindere.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- construcții, amenajări și instalații necesare bunei gospodării a localității

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună și cimitire.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- administrație
- servicii complementare funcțiunii dominante

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

GC

- Drumuri și alei interioare
- Plantații

- Construcții anexe ale cimitirului: capelă, cripte, morminte, etc
- Construcții aferente funcțiunii de gospodărie comună

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

GC

- se va asigura, conform normelor, o zona de protecție de **50.00** metri față de locuințe;
- pentru locuințele noi amplasarea în această zonă se va face numai după obținerea avizului de la Direcția de Sănătate Publică
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp. teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Articolul 6 – Utilizări interzise

GC

- Construcții de locuințe, de servicii, de producție.
- Captări de apă potabilă (fântâni).
- Depozitarea gunoaielor.

Articolul 7 – Interdicții temporare

GC

- orice construcție aflată în zona de restricție de construire

Articolul 8 – Interdicții permanente

GC

- locuințe cu partiu obisnuit;
- anexe gospodărești
- instituții publice de interes general;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații;
- servicii profesionale și sociale;
- comerț: piață, târg;
- activități agricole sau industriale

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

GC

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

GC

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

GC

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

GC

- se vor respecta normele de igienă prevăzute în OMS 536/ 1997 (Ordinul Ministerului Sănătății - pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației)
- se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică pentru construcțiile noi propuse a se amplasa în zona de protecție sanitară.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

GC

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre strazi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

GC

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

GC

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

GC

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor oțelite și a altor deseuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

GC

- Suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5-10 mp**, din care **15%** circulatii carosabile si pietonale, **5%** plantatii si **1%** constructii (altele decat locul de veci)

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

GC

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

GC

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

GC

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

GC

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala a cimitirului.

Articolul 22 – Împrejurii

GC

- imprejmurile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de **2,00 metri**;
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

GC - suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5 - 10 mp**, din care **15%** circulatii carosabile si pietonale, **5%** plantatii si **1%** constructii (altele decat locul de veci).

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



În calcul suprafețe construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se considera conventional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

GC

- CUT maxim admis = 0,15

UTR TE – Zonă pentru echipare edilitară

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zonă localizată în nordul localității, reprezentată de terenul ocupat de stație de pompare apă și rezervorul de apă potabilă de 300 mc, cu zona de protecție îngrădită.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- gospodarii de apa, rezervoare de apa, puturi forate, statii de pompe
- statie reglare gaze
- statii de epurare
- statie transformare energie electrica
- terenurile destinate amplasării de echipamente tehnico edilitare și de producere a energiei regenerabile

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- Pompare apă, rezerva de apă potabilă pentru localitățile comunei săntana de Mureș.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- administratie
- prestari servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

- Construcții necesare pentru realizarea funcționării rezervă de apă potabilă și pompare a apei.
- Plantații înalte de protecție.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

TE

- Nu sunt

Articolul 6 – Utilizări interzise

TE

- Construcții de locuințe și de servicii.
- Unități de producție.
- Dotări sportive, de agrement, etc.

Articolul 7 – Interdicții temporare

TE

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (propușe prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.
- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire conditionata pentru intocmire studiu geotehnic aprofundat pana la realizarea acestuia.

Articolul 8 – Interdicții permanente

TE

- Construcții de locuințe și de servicii.
- Unități de producție.
- Dotări sportive, de agrement, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

TE

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

TE

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

TE

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

TE

- se vor respecta normele de igienă prevăzute în OMS 536/ 1997
- se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică pentru construcțiile noi propuse a se amplasa în zona de protecție sanitară.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

TE

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre strazi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

TE

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

TE

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

TE

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

TE

- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un plan urbanistic de detaliu conform legislatiei in vigoare;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

TE

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

TE

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 20 – Parcaje

TE

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

TE

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20 metri** si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

-suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Articolul 22 – Împrejurimi

TE

- împrejuririle spre strada vor avea înălțimea **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹³

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

¹³ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹⁴

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

¹⁴ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

UTR SP – Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

SP1 – Zona situată în apropierea centrului localității, terenul de sport actual (fotbal).

SP2 – Teren agricol și neagricol situat în nordul și în sud-estul localității. Aceste terenuri sunt rezerve pentru extinderea localității. Pe lângă zone rezidențiale aici primăria locală prevede amplasarea de terenuri și dotări de sport (terenuri de tenis, sală de sport, bază hipică), zonă verde de agrement, odihnă, loisir, etc.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este de sport, agrement, odihnă, loisir, perdele de protecție etc.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice: chioscuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc în aer liber, etc;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

SP1

- Terenuri de sport (fotbal, handbal, minifotbal, tenis, etc.), bază hipică

SP2

- Terenuri de sport (fotbal, handbal, minifotbal, tenis, etc.), bază hipică
- Terenuri amenajate pentru agrement, odihnă (parc), loisir
- Construcții cu caracter turistic
- Case de vacanță – bungalouri
- Teren pentru amplasarea corturilor
- Servicii comerciale, alimentație publică
- Parcări

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

SP1

- Construcții/dotări complementare terenurilor sportive

SP2

- Anexe pentru gospodărirea funcțiunii în cauză
- Restaurante, baruri
- Unități productive nepoluante
- Spații pentru producerea energiei electrice cu respectarea legislației în vigoare și distanțele minime

Articolul 6 – Utilizări interzise

SP1, SP2

- locuințe cu partiu obisnuit;
- amplasarea de construcții tip container sau adăposturi improvizate, cu caracter provizoriu care nu îndeplinesc standardele de proiectare
- institutii publice de interes general;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, posta și telecomunicații;

- servicii profesionale si sociale;
- comert: piata, targ;
- activitati agricole si industriale;

Articolul 7 – Interdicții temporare

SP1

- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire

SP2

- oricare din functiunile de la articolul 4 cu conditia respectarii zonelor de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa.
- taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;

Articolul 8 – Interdicții permanente

SP1, SP2

- Poluarea de orice fel a mediului (platforme de gunoi, autoservice, ferme de animale, etc.).

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

SP1

- respectarea principiilor privind orientarea cardinală a funcțiunilor/terenurilor sportive în aer liber

SP2

- nu este cazul

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

SP1, SP2

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

SP1, SP2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

SP1, SP2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socio-culturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

SP1

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.
- in interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulatia carosabila separata de cea pietonala;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;
 - alei carosabile de circulatie curenta de minimum 3,5 m latime;
 - alei carosabile de serviciu si intretinere de minimum 6 m latime.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu si de intretinere.

SP2

- drumuri de halaj de minim 3,5 m latime
- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 14 – Accesuri pietonale

SP1

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importanței si destinației construcției. In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

SP1

- Se va asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

SP1

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

SP1

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

SP1

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m.**

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

SP1

- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

SP1

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:
 - pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii: un loc de parcare la 5-20 de persoane;
 - pentru stadioane: un loc de parcare la 30 de persoane.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 21 – Spații plantate

SP1

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;

SP2

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.

SP1, SP2

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 22 – Împrejmuiri

SP1

- imprejmuirile vor fi transparente si vor avea maxim **2,00 metri** inaltime din care un soclu opac de maxim **0,60 metri** dublate de gard viu.

SP2

- fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru **SP1** nu se va tine cont de procentul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte, s-a prevazut un procent maxim de ocupare (cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim **10%**

Pentru **SP2** nu se prevede un procent maxim de ocupare

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului

fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

- P.O.T. max. 25%

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Pentru **SP1** nu se va tine cont de coeficientul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte, s-a prevazut un coeficient maxim de utilizare (cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim **0,20**

Pentru **SP2** nu se prevede un coeficient maxim de utilizare

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

- C.U.T. max. 0,35

UTR CCr – Zonă cai de comunicație

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Intrucat aspectul general al localitatii este influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de cai de comunicatie.

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice, respectiv in zona de protectie a caii ferate trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
 - drumuri nationale - 22 m;
 - drumuri judetene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;
- sa respecte distanta minima de siguranta de 20 m de la axul caii ferate.
- Elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI si SRI din 1995).

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

CCr - subzona cailor de comunicatie rutiera si constructiile aferente

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

CCr – Funcțiunea dominantă a zonei este de: constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- b) executarea de construcții, împrejmuii sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;

c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.¹⁵

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- nu sunt admise

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

CCr

- cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

CCr

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajale și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim **1,20 m** înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen)
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administrației

publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

Pentru orice lucrare în zona de protecție a drumurilor naționale se va solicita avizul C.N.A.D.N.R. S.A.

Articolul 6 – Utilizări interzise

CCr

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea strazilor propuse

¹⁵ Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor

- modernizarea intersecțiilor
- realizarea spațiilor de parcare
- realizarea traversarilor pietonale
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclama publicitară
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

Articolul 7 – Interdicții temporare

CCr

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG.

Articolul 8 – Interdicții permanente

CCr

- orice fel de construcție care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împiedică asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioscuri, anexe gospodărești, panouri publicitare

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

CCr

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

CCr

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drum județean, drumuri comunale și străzi în intravilan
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fașiile de siguranță și zonele de protecție
ZONELE DE PROTECȚIE sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:
 - 22 m din ax – la drumurile naționale
 - 20 m din ax – la drumurile județene
 - 18 m din axa – la drumurile comunale

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

CCr

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

CCr,

- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu, necesar pentru a proba construibilitatea unei parcele în zona stabilită
- se vor respecta normele de igienă prevăzute în OMS 536/ 1997 (Ordinul Ministerului Sănătății - pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației)

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

CCr

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile accesurilor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum

Articolul 14 – Accesuri pietonale

CCr

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

CCr

- pentru **construcțiile noi**, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

CCr

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații

speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

CCr

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

CCr

- conform necesităților tehnice sau normelor specifice

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

CCr

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public și se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

CCr

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

CCr

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona CCr.
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele

strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale:

Articolul 22 – Împrejmuiuri CCr

Împrejmuirile se vor amenaja în toate cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietatilor si mai ales pentru securitatea activitatilor din subzona.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹⁶

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.¹⁷

CUT maxim admis = conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

¹⁶ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

¹⁷ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

UTR U – Zone urbanizate

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona cuprinsă în Macro-UTR U este constituită din unități teritoriale reglementate prin documentații de urbanism aprobate (PUZ/PUD), aferente unor parcele, ansambluri sau zone cu destinații diverse (locuire, servicii, industrie, echipamente publice etc.)

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

Utilizările funcționale ale acestor subzone respectă reglementările urbanistice proprii fiecărei documentații aprobate.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

Funcțiunea dominantă este stabilită prin fiecare documentație de urbanism aprobată și poate include locuințe individuale sau colective, servicii, funcțiuni comerciale, activități productive nepoluante, echipamente publice sau mixaje funcționale.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

Funcțiunile complementare sunt cele permise prin documentațiile aprobate, precum spații verzi, parcaje, circulații, anexe gospodărești, activități de prestări servicii, comerț sau alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă.

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale permise

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Sunt admise utilizările stabilite expres în cadrul fiecărei documentații PUZ/PUD aprobate și aflate în vigoare.

Articolul 5 – Utilizări permise cu condiții

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Utilizările permise cu condiționări (de exemplu: restricții de înălțime, regim de aliniament, accese, funcțiuni asociate etc.) sunt cele menționate în documentațiile aprobate.

Articolul 6 – Utilizări interzise

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Sunt interzise utilizările care contravin prevederilor documentațiilor aprobate sau celor prevăzute prin reglementările generale urbanistice în vigoare.

Articolul 7 – Interdicții permanente

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Se interzic definitiv utilizările care contravin reglementărilor urbanistice aprobate sau legislației în vigoare privind protecția mediului, patrimoniul sau siguranța construcțiilor.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8 – Orientarea față de punctele cardinale

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Se recomandă respectarea soluțiilor de amplasare stabilite în documentațiile aprobate, cu luarea în considerare a condițiilor climatice și orientării optime pentru confortul locuirii.

Articolul 9 – Amplasarea față de drumurile publice

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Retragerile și aliniamentele vor fi conforme cu cele stabilite prin PUZ/PUD aprobat.

Articolul 10 – Amplasarea față de aliniament

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se face conform documentației aprobate.

Articolul 11 – Amplasarea în interiorul parcelei

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Se respectă reglementările din documentațiile aprobate privind amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei și distanțele față de limitele laterale și posterioare.

1.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 12 – Accese carosabile

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Accesele carosabile vor fi realizate conform scenariilor din documentațiile aprobate și avizelor instituțiilor abilitate.

Articolul 13 – Accese pietonale

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Vor fi asigurate accese pietonale sigure și conforme cu normele urbanistice și prevederile PUZ/PUD.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 14 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Este obligatorie racordarea la rețelele edilitare publice, conform reglementărilor din documentația aprobată.

Articolul 15 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Se vor respecta obligațiile de echipare prevăzute în documentațiile aprobate, inclusiv prevederile privind contribuția dezvoltatorilor la realizarea rețelelor.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 16 – Parcelare

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Parcelarea este permisă conform scenariilor și indicatorilor prevăzuți în documentațiile aprobate

Articolul 17 – Înălțimea construcțiilor

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Regimul de înălțime este cel aprobat prin PUZ/PUD.

Articolul 18 – Aspectul exterior al construcțiilor

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Aspectul exterior va respecta prevederile documentațiilor aprobate și cerințele de integrare în context.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 19 – Parcaje

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Se vor asigura locuri de parcare conform reglementărilor PUZ/PUD și normativelor aplicabile.)

Articolul 20 – Spații plantate

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Vor fi respectate prevederile privind realizarea de spații verzi și plantate, conform documentației aprobate.

Articolul 21 – Împrejurimi

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19

Împrejurimile vor fi realizate conform normelor estetice și funcționale stabilite prin PUZ/PUD.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse iesindurile în consola în afara planului fatadei, a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intra în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

POT-ul maxim admis este cel stabilit prin fiecare documentație de urbanism aprobată.

Articolul 23 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



În calcul suprafețe construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se considera conventional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

CUT-ul maxim este cel prevăzut în reglementările PUZ/PUD aprobate și nu poate fi depășit.

BĂRDEȘTI

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – SAT BĂRDEȘTI

UTR IS/ISP – Zonă pentru instituții și servicii/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Această zonă se suprapune peste zona protejată față de obiective cu valoare de patrimoniu cu caracter local, nucleul vechi al localității, care apare deja pe hărțile militare din perioada 1763 – 1785.

Zona este limitată spre vest de locuințele cu numere de case 90; 106 și 113; spre nord vest de nr. 77; 61, spre est de terenul de fotbal și locuințele cu nr. 43; 24; 20 și 142, iar spre sud est de nr.136 și 140.

Pentru protejarea caracterului specific al zonei centrale, în cazul unei intervenții de orice natură în această zonă, se solicită obținerea avizului de la Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.
- (8) Orice intervenție asupra imobilelor situate în interiorul zonele de protecție ale monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice și cu zonele construite protejate propuse provizoriu până la clasarea imobilelor în Lista Monumentelor Istorice, moment în care acestea devin zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, precum și a celorlalte avize prevăzute de legislația în vigoare.
- (9) Nu se permit extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente. În cazul în care, în mod justificat, se dorește modificarea volumului existent sau realizarea de noi inserții, este obligatorie elaborarea unui Studiu de inserție în context istoric.
- (10) Se interzice extinderea volumelor construite existente care domină monumentul istoric sau imobilul propus spre clasare și care îi diminuează importanța. Se interzice obturarea vizibilității către monument sub orice formă.

- (11) Construcțiile noi nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric sau imobilul propus spre clasare. Noile inserții vor fi realizate în relație de simbioză cu monumentele istorice sau imobilele propuse spre clasare, fără a le domina, și vor contribui la punerea acestora în valoare din punct de vedere vizual.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- construcții administrative
- construcții comerciale
- construcții de cultură
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții de cult
- locuire

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- Zonă cu funcțiune dominantă: locuire și servicii, cu regim de înălțime P, S +P, P+1 sau P+M, cuprinzând dotări și servicii.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- activități productive nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale permise

IS

- institutii publice de interes general;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert: piata, targ;
- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;
- zone verzi și plantații;
- zone de locuințe individuale și cuplate
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Articolul 5 – Utilizări permise cu condiții

IS

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor și prin păstrarea tradițiilor locale.
- Unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei

Articolul 6 – Utilizări interzise

IS

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;

- platforme de precolectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- locuințe înșiruite.

Articolul 7 – Interdicții permanente

IS

- poluare de orice fel a mediului;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare în vigoare precum și servitutiile impuse.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8 – Orientarea față de punctele cardinale

IS

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire
 - pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fatadelor lungi vitrate către est și vest
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Articolul 9 – Amplasarea față de drumurile publice

IS

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice la traversarea localității, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului comunal principal va fi de minimum 22 m.

Articolul 10 – Amplasarea față de aliniament

IS

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **5,00 metri**, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în raport cu caracterul strazilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Articolul 11 – Amplasarea în interiorul parcelei

IS

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limita laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unui locaș de cult și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

1.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 12 – Accese carosabile

IS

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 13 – Accesuri pietonale

IS

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 14 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

IS

- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 15 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

IS

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul

funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 16 – Parcelare

IS

- pentru funcțiunea dominantă (instituții și servicii publice parcelate) se vor rezerva terenuri în module având suprafața minimă de **800 mp** și o deschidere la strada de minim **20.00 metri**;
- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere cu interdicție de constructibilitate până la elaborare planuri urbanistice zonale, se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 17 – Înălțimea construcțiilor

IS

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime maxim **P+2E (Hcoama = 12 m)**, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii;
- pentru functiunea dominanta (locuinte) se va accepta un regim de **P, P+1+M (Hcoama = 12m)**; in mod exceptional P + 2E, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor.

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolu II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.¹⁸

Articolul 18 – Aspectul exterior al construcțiilor

IS

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza

¹⁸ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

- numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.
 - Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.
 - Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 19 – Parcaje

IS

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei institutii și servicii de interes general) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acestora;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător)

Articolul 20 – Spații plantate

IS

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, pastrandu-se cel puțin **15%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – a se vedea *planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale*

Articolul 21 – Împrejurimi

IS

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m si preferabil transparente si dublate de gard viu;
- pentru restul cladirilor imprejmuirile realizate la aliniament vor fi de preferinta transparente. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.
- imprejmuirile realizate in zonele protejate sunt supuse aceluiasi regim ca si cladirile, solicitandu-se avizul autoritatilor competente de autorizare
- toate tipurile de imprejmuiri pot suporta panouri de reclama in conditiile legii.
- certificatul de urbanism poate contine cerinte referitoare la aspectul arhitectural al imprejmuirilor

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

POT max admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.O.T. max. 50%,
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.O.T. max. 40%,
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.O.T. max. 35%,

Articolul 23 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

CUT max admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp C.U.T. max. 1.5
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp C.U.T. max. 1.2
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp C.U.T. max. 1.05

Articolul 24 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.S.P. min. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.S.P. min. 20%;

- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.S.P. min. 15%.

UTR L1/L1P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală reprezentată de un mix predominant de case țărănești cu parter, specific mediului rural, însoțite de anexe gospodărești cu grădini cultivate și noi inserții de locuințe cu regim de înălțime P/P+1 ce nu respectă specificul local arhitectural. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcellar specific zonelor rurale, cu lățimi reduse și adâncimi mari ale loturilor.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L1 – Zonă de locuit cu locuințe cu parter (case țărănești și anexe gospodărești) în vestul localității cu nr. 90 - 97; 107 – 113;

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L1

- Locuire cu regim P sau P+M. Starea clădirilor este mediocră, sau clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L1

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L1

- Locuințe individuale P sau S+P, P+1
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere
- Se admit schimbări de destinație

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L1

Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.

Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L1

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L1

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboararea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L1

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie

prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L1

- Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.
- Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului comunal să fie de minimum 20 m

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se admit intervenții asupra parcellarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L1

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstiul de iarna prin rezolvarea parcellarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

- pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L1

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L1

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatorie se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L1

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **in cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 metri**;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.6. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L1

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L1

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare

caracteristicilor acestora;

- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărită

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilăritare existente

L1

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilăritare

L1

- rețelele tehnico-edilăritare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilăritare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilăritare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelor edilăritare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.
- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale, solicitanții vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilăritare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L1

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și nu afectează rețelele, circulațiile, parcelele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea "Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional".

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.¹⁹

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L1

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1E (Hcoama max = 9m)**;
- pentru construcțiile noi, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.
- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc
- Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone

¹⁹ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L1

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L1

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L1

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;

- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 și pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L1

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, această înălțime permite mascarea fațadei de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- nu este permisă executarea spre strada a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.²⁰

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

²⁰ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

L1

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.²¹

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L1

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

²¹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L2/L2P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală reprezentată de un mix predominant de case țărănești cu parter, specific mediului rural, însoțite de anexe gospodărești cu grădini cultivate și noi inserții de locuințe cu regim de înălțime P/P+1 ce nu respectă specificul local arhitectural. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcelar specific zonelor rurale, cu lățimi reduse și adâncimi mari ale loturilor.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L2 – zonă de locuit în nord – vestul localității, locuințe cu parter, casele țărănești cu anexele gospodărești cu nr. 61- 76 și alte locuințe noi edificate

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L2

- Locuire cu regim P sau P+1. Starea clădirilor este mediocră, sau clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L2

- institutii și servicii complexe;
- activități productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L2

- Locuințe individuale P sau P+M, P+1E

- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere
- Se admit schimbări de destinație

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L2

Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.

Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L2

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L2

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboararea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L2

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea

nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, igheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L2

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Construcțiile vor fi amplasate respectând tipologia frontului discontinuu, cu aceeași aliniere ca în prezent. Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 1000 mp, țesutul rezultat să fie regulat, iar raportul laturilor să fie cuprins între 1/1 și 1/2 pentru gospodărie și peste 1/3 pentru gospodărie împreună cu terenul agricol posterior.

Se va menține, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelei destinate locuinței. Parcela va fi orientată cu latura scurtă la stradă în situațiile în care este depășit raportul de 1/1 al laturilor. Este de preferat menținerea caracterului existent cu parcele rurale înguste, cu latura scurtă la stradă și dezvoltate în adâncime, cu păstrarea terenului agricol.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L2

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L2

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatorie se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L2

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alina de calcanalele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se mărește la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

3.7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L2

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L2

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L2

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.
- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale,

solicitanți vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L2

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la stradă

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și

nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.²²

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L2

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1E (Hcoama max = 9m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc

²² Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L2

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

L2

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L2

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejurii

L2

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- portile se vor armoniza cu împrejurimea
- nu este permisă vopsirea împrejurimilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
- nu este permisă executarea spre strada a împrejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.²³

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L2

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

²³ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.²⁴

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L2

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

²⁴ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

UTR L3/L3P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală reprezentată de un mix predominant de case țărănești cu parter, specific mediului rural, însoțite de anexe gospodărești cu grădini cultivate și noi inserții de locuințe cu regim de înălțime P/P+1 ce nu respectă specificul local arhitectural. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcelar specific zonelor rurale, de tip înșirat, orientat de-a lungul străzii principale.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L3 - Delimitare: zonă de locuit de-a lungul străzii Principale (D.C.137), de la zona centrală spre est, cu casele de locuit cu parter, case țărănești cu anexele gospodărești, cu nr. De case 10 – 20; 143 – 153.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L3

- Locuire cu regim P sau P+M. Starea clădirilor este mediocră, bună sau foarte bună, fiind reprezentate de clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L3

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L3

- Locuințe individuale P sau P + M, P+ 2
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L3

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.
- Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L3

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L3

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboararea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L3

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea

nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, igheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L3

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale secundare/străzi secundare să fie de minimum 9 - 10 m.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Spațiul va fi amenajat, acolo unde este posibil, cu trasee pietonale și ciclabile, zone publice iluminate, spații de relaxare și locuri de joacă pentru copii, cu mobilier aferent. Intervențiile vor fi realizate într-un mod non-invaziv față de spațiul verde existent, astfel încât imaginea creată să fie unitară. Se vor utiliza culori și materiale naturale pentru amenajările exterioare.

În cazul sălilor de sport se recomandă adecvarea arhitecturii la caracterul zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L3

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L3

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L3

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatorie se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L3

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alina de calcanale clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se mărește la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

3.8. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L3

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L3

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L3

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L3

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.

- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale, solicitanți vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L3

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la stradă

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.

- parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi constructibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natură și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționari:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

- terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.²⁵

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L3

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1, P+1+M (Hcoama = 12m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.

²⁵ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

- Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L3

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerență la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L3

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L3

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L3

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
- nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.²⁶

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L3

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.²⁷

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L3

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,8;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,7.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

²⁶ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

²⁷ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L4 – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală reprezentată de un mix predominant inserții noi de locuințe cu regim de înălțime P/P+1 cu specific arhitectural contemporan, și terenuri libere de construcții. Funcțiunea de locuire ocupă atât un țesut parcellar specific zonelor rurale, cu parcele specific agricole cât și parcele mari de tipologia locuirii periurbane.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L4 – Zona de locuit rar construită cu case cu parter, case noi construite P+1 sau P+M și cabane, zonă situată pe pantele dealurilor aflate în zona de mijloc al localității cu nr. De case 25 – 42; 137 – 139.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L4

- Terenuri libere de construcții propuse pentru extinderea zonei de locuire și servicii conexe

- Locuire individuală nouă cu regim de înălțime de la P la P+1+M. Starea clădirilor este bună sau foarte bună, fiind reprezentată de clădiri noi, alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L4

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L4

- Locuințe individuale P sau P + M, P + 1, P+1 M
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L4

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.
- Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L4

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe în siruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L4

- orice fel de construcție în zonele marcate pe planse cu condiția avizării unor documentații PUZ/PUD pentru restructurare urbanistică parcelari, reparcelari până la avizarea acestor documentații.
- se interzice amplasarea de construcții provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activități de comerț, alimentație publică, servicii, fără elaborarea unui PUD care să grupeze astfel de construcții în zonele stabilite de primărie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L4

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formeii si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formeii si pozitieii golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, igheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L4

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale secundare/străzi secundare să fie de minimum 9 - 10 m.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se admit intervenții asupra parcellarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L4

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua

ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L4

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L4

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- în cazul în care parcela se învecineaza pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament , inserția obligatoriu se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidientia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul in care cladirile alaturate prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor pe parcele noi care indeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara.
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **conform P.U.Z.**, cu urmatoarele **recomandari** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate in documentații inferioare
 - in cazul lotizari existente mentinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul initial al acestora
 - in cazul situarii la intersectia unor strazi având situări diferite ale clădirilor față de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada având cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramâna calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L4

- locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat;
- in cazul in care exista o constructie in limita de proprietate, pe parcela invecinata, constructia noua se poate realiza cuplata cu cea existenta;
- cand constructiile se executa independent, picatura stresinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **in cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 metri**;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.9. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L4

- trama stradală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor se vor stabili/detalia prin PUZ, pentru zonele cu interdicție de constructibilitate
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L4

- trama strădală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor se vor stabili prin PUZ pentru zonele cu interdicție de constructibilitate
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L4

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L4

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice.
- in zonele in care se vor concesiona terenuri din proprietatea primariei pentru realizarea de locuinte individuale, solicitanti vor fi cointerесati de catre Consiliul Local, prin conditiile inscrise in caietele de sarcini, sa contribuie la completarea echiparii tehnico-edilitare in zona. Contractele incheiate in acest sens vor cuprinde prevederile in beneficiul ambelor parti, urmarind in aceeasi masura apararea interesului public si incurajarea initiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L4

- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafata minima a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcellarului traditional;
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (locuinte):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normeor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;
- pentru cladirile apartinand functiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;

- pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și să nu afecteze rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.²⁸

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor **L4**

²⁸ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1, P+1+M (Hcoama = 12m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zonă, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.
- Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L4

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afisaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L4

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei - locuințe și funcțiuni complementare) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător)

Articolul 21 – Spații plantate

L4

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, pastrandu-se cel puțin **15%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 și pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L4

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu aparență nepotrivită.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.²⁹

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L4

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierile și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.³⁰

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L4

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,8;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,7;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,6.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

²⁹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

³⁰ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L5/L5P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zonă reprezentată de terenuri agricole, eventual, cu câteva case de locuit, zone rezervate pentru construcții, pe care se propune o restructurare, reorganizare pe baza unei documentații de urbanism. Astfel de zone se găsesc în nord estul localității între pâraul Bărdești și pădure, în sud estul localității în zona văii către Bărdești.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L5 – Zona de locuit rar construită cu case cu parter, case noi construite P+1 sau P+M și cabane, zonă situată pe pantele dealurilor aflate în zona de mijloc al localității cu nr. De case 25 – 42; 137 – 139.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L5

- Terenuri libere de construcții propuse pentru extinderea zonei de locuire și servicii conexe
- Locuire individuală nouă cu regim de înălțime de la P la P+1+M. Starea clădirilor este bună sau foarte bună, fiind reprezentată de clădiri noi, alimentate parțial cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L5

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L5

- Locuințe individuale P sau P + M, P + 1, P+1 M
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L5

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.
- Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L5

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L5

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboararea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L5

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, igheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L5

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale secundare/străzi secundare să fie de minimum 9 - 10 m.

Se admit intervenții asupra parcellarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L5

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcellarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L5

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG/PUZ

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L5

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatoriu se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - o clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - o în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - o în cazul situării la intersecția unor strazi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L5

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

- **in cazul fronturilor continue**, cladirile se vor alipi de calcanalele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor pana la o distanta maxima de **15,00 m**, cu conditia respectarii distantei de **3,00 m** fata de limita posterioara;
- **in cazul fronturilor discontinue**, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de **3,00 metri**;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.10. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L5

- trama stradală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor se vor stabili/detalia prin PUZ, pentru zonele cu interdicție de construire
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L5

- trama stradală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor se vor stabili prin

PUZ pentru zonele cu interdicție de constructibilitate

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L5

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L4

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.
- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale, solicitanții vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zona. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în

beneficiul ambelor parti, urmarind in aceeași masura apararea interesului public si incurajarea initiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L5

- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafata minima a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi constructibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționari:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L5

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1, P+1+M (Hcoama max = 12m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfășurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zonă, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L5

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L5

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei - locuințe și funcțiuni complementare) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător)

Articolul 21 – Spații plantate

L5

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spații plantate publice din proximitate;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L5

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstrucției sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00** metri, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
- nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.³¹

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L5

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.O.T. max. 35%
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.O.T. max. 30%
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.O.T. max. 25%

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.³²

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L5

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp C.U.T. max. 0,8
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp C.U.T. max. 0,7
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp C.U.T. max. 0,6

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;

³¹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

³² Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR SP – Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

SP – Această zonă cuprinde terenul de foot-ball existent situat în apropierea centrului, pe malul stâng al pârâului, între nr. 24 – 25.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este de sport, agrement, odihnă, loisir, perdele de protecție etc.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice: chioscuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc în aer liber, etc;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

SP

- Terenuri de sport (fotbal, handbal, minifotbal, tenis, etc.), bază hipică
- Terenuri amenajate pentru agrement, odihnă (parc), loisir
- Teren pentru amplasarea corturilor
- Servicii comerciale, alimentație publică
- Parcări

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

SP

- Construcții/dotări complementare terenurilor sportive
- Comerț: piața, targ;

Articolul 6 – Utilizări interzise

SP1

- locuințe cu partiu obisnuit;
- anexe gospodărești;
- institutii publice de interes general;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, posta și telecomunicații;
- servicii profesionale și sociale;
- comerț: piața, targ;
- activități agricole și industriale;

Articolul 7 – Interdicții temporare

SP

- orice construcție aflată în zona de restricție de construire
- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și

acumularilor de apa.

- taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;

Articolul 8 – Interdicții permanente

SP

- Poluarea de orice fel a mediului (platforme de gunoi, autoservice, ferme de animale, etc.).

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

SP

- respectarea principiilor privind orientarea cardinală a funcțiunilor/terenurilor sportive în aer liber

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

SP

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

SP

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

SP

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socio-culturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

SP

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.
- in interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulatia carosabila separata de cea pietonala;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona in functie de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai putin de 7 m latime;

- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

SP

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

SP

- Se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

SP1

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

SP

Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

SP

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **10,00 m**.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

SP

- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

SP

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții: un loc de parcare la 5-20 de persoane;
 - pentru stadioane: un loc de parcare la 30 de persoane.

Articolul 21 – Spații plantate

SP

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4 mașini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 22 – Împrejurii

SP

- împrejuririle vor fi transparente și vor avea maxim **2,00 metri** înălțime din care un soclu opac de maxim **0,60 metri** dublate de gard viu.
- fașile plantate nu vor fi îngradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim **0,50 metri** terenul va fi coborât cu minim **0,10 metri** sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

SP

Procentul de ocupare a terenului reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consola în afara planului fatadei, a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de proiecție, ca stresini, copertina. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- P.O.T. max. 25%

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

SP

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei.

În calcul suprafețe construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

- C.U.T. max. 0,35

UTR GC – Zonă gospodărie comunală

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona reunește construcții, amenajări și instalații necesare bunei gospodării a funcțiunii de culte, precum și rezerve de teren neconstruit pentru extindere cimitir.

GC – Este situat în nord vestul localității, spre nord de centrul localității

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- construcții, amenajări și instalații necesare bunei gospodării a localității

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală și cimitire.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- administrație
- servicii complementare funcțiunii dominante

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

GC

- Drumuri și alei interioare
- Plantații
- Construcții anexe ale cimitirului: capelă, cripte, morminte, etc
- Construcții aferente funcțiunii de gospodărie comunală

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

GC

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.00** metri față de locuințe;
- pentru locuințele noi amplasarea în această zonă se va face numai după obținerea avizului de la Direcția de Sănătate Publică
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Articolul 6 – Utilizări interzise

GC

- Construcții de locuințe, de servicii, de producție.
- Captări de apă potabilă (fântâni).
- Depozitarea gunoaielor.

Articolul 7 – Interdicții temporare

GC

- orice construcție aflată în zonă de restricție de construire

Articolul 8 – Interdicții permanente

GC

- locuinte cu partiu obisnuit;
- anexe gospodaresti
- institutii publice de interes general;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert: piata, targ;
- activitati agricole sau industriale

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

GC

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

GC

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

GC

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

GC

- se vor respecta normele de igiena prevazute in OMS 536/ 1997 (Ordinul Ministerului Sanatatii - pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei)
- se va obtine avizul Directiei de Sanatate Publica pentru constructiile noi propuse a se amplasa in zona de protectie sanitara.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

GC

- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

GC

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accesuri pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea

amenajarilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;

- la autorizarea construcțiilor și amenajarilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

GC

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

GC

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deseuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

GC

- Suprafața totală pe un loc de veci va fi de **7.5-10 mp**, din care **15%** circulații carosabile și pietonale, **5%** plantatii și **1%** construcții (altele decât locul de veci)

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

GC

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **10,00 m**.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

GC

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

GC

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate (studiu de circulație) legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

GC

- se vor asigura plantatii înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5%** din suprafața totală a cimitirului.

Articolul 22 – Împrejmui

GC

- împrejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00 metri**;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consola în afara planului fatadei, a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de proiecție, ca stesini, copertina. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intra în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

GC - suprafața totală pe un loc de veci va fi de **7.5 - 10 mp**, din care **15%** circulații carosabile și pietonale, **5%** plantații și **1%** construcții (altele decât locul de veci).

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei.

În calcul suprafețe construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

GC

- **CUT maxim admis = 0,15**

UTRE TE – Zonă pentru echipare edilitară

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zonă localizată în nordul localității, reprezentată de terenul ocupat de stație de pompare apă și rezervorul de apă potabilă de 300 mc, cu zona de protecție îngrădită.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- gospodarii de apa, rezervoare de apa, puturi forate, statii de pompe
- statie reglare gaze
- statii de epurare
- statie transformare energie electrica
- terenurile destinate amplasării de echipamente tehnico edilitare și de producere a energiei regenerabile

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- Pompare apă, rezerva de apă potabilă pentru localitățile comunei săntana de Mureș.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- administratie
- prestari servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

- Construcții necesare pentru realizarea funcționării rezervă de apă potabilă și pompare a apei.
- Plantații înalte de protecție.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

TE

- Nu sunt

Articolul 6 – Utilizări interzise

TE

- Construcții de locuințe și de servicii.
- Unități de producție.
- Dotări sportive, de agrement, etc.

Articolul 7 – Interdicții temporare

TE

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersectiile ce necesita amenajare (propușe prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.
- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire conditionata pentru intocmire studiu geotehnic aprofundat pana la realizarea acestuia.

Articolul 8 – Interdicții permanente

TE

- Construcții de locuințe și de servicii.
- Unități de producție.
- Dotări sportive, de agrement, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

TE

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

TE

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

TE

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

TE

- se vor respecta normele de igienă prevăzute în OMS 536/ 1997
- se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică pentru construcțiile noi propuse a se amplasa în zona de protecție sanitară.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

TE

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre strazi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

TE

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

TE

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

TE

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

TE

- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un plan urbanistic de detaliu conform legislatiei in vigoare;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

TE

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

TE

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 20 – Parcaje

TE

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

TE

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- parcagele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20** metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;

Articolul 22 – Împrejmuiri

TE

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m, si vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2.50** metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbushti;
- in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta;

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.³³

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

³³ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.³⁴

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

³⁴ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

UTR CCr – Zonă cai de comunicație

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Intrucat aspectul general al localitatii este influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de cai de comunicatie.

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice, respectiv in zona de protectie a caii ferate trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
 - drumuri nationale - 22 m;
 - drumuri judetene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;
- sa respecte distanta minima de siguranta de 20 m de la axul caii ferate.
- Elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI si SRI din 1995).

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

CCr - subzona cailor de comunicatie rutiera si constructiile aferente

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

CCr – Funcțiunea dominantă a zonei este de: constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;*
- b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;*

c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.³⁵

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- nu sunt admise

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

CCr

- cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

CCr

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajale și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim **1,20 m** înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen)
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administrației

publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

Pentru orice lucrare în zona de protecție a drumurilor naționale se va solicita avizul C.N.A.D.N.R. S.A.

Articolul 6 – Utilizări interzise

CCr

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea strazilor propuse

³⁵ Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor

- modernizarea intersecțiilor
- realizarea spațiilor de parcare
- realizarea traversarilor pietonale
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclama publicitară
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

Articolul 7 – Interdicții temporare

CCr

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG.

Articolul 8 – Interdicții permanente

CCr

- orice fel de construcție care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împiedică asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioscuri, anexe gospodărești, panouri publicitare

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

CCr

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

CCr

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drum județean, drumuri comunale și străzi în intravilan
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fașiile de siguranță și zonele de protecție
ZONELE DE PROTECȚIE sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:
22 m din ax – la drumurile naționale
20 m din ax – la drumurile județene
18 m din axa – la drumurile comunale

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

CCr

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

CCr,

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba constructibilitatea unei parcele in zona stabilita
- se vor respecta normele de igiena prevazute in OMS 536/ 1997 (Ordinul Ministerului Sanatatii - pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei)

3.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

CCr

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile accesurilor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate reduasa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- numarul de accesuri pe acelasi drum va fi redus la minimum

Articolul 14 – Accesuri pietonale

CCr

- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

CCr

- pentru **constructiile noi**, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

CCr

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul

funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

CCr

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

CCr

- conform necesităților tehnice sau normelor specifice

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

CCr

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public și se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

CCr

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

CCr

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona CCr.
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale:

Articolul 22 – Împrejmuiuri CCr

Împrejmuirile se vor amenaja în toate cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din subzona.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.³⁶

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.³⁷

CUT maxim admis = conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

³⁶ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

³⁷ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

UTR U – Zone urbanizate

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona cuprinsă în Macro-UTR U este constituită din unități teritoriale reglementate prin documentații de urbanism aprobate (PUZ/PUD), aferente unor parcele, ansambluri sau zone cu destinații diverse (locuire, servicii, industrie, echipamente publice etc.)

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

Utilizările funcționale ale acestor subzone respectă reglementările urbanistice proprii fiecărei documentații aprobate.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

Funcțiunea dominantă este stabilită prin fiecare documentație de urbanism aprobată și poate include locuințe individuale sau colective, servicii, funcțiuni comerciale, activități productive nepoluante, echipamente publice sau mixaje funcționale.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

Funcțiunile complementare sunt cele permise prin documentațiile aprobate, precum spații verzi, parcaje, circulații, anexe gospodărești, activități de prestări servicii, comerț sau alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă.

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale permise

1, 3, 9, 18, 20

Sunt admise utilizările stabilite expres în cadrul fiecărei documentații PUZ/PUD aprobate și aflate în vigoare.

Articolul 5 – Utilizări permise cu condiții

1, 3, 9, 18, 20

Utilizările permise cu condiționări (de exemplu: restricții de înălțime, regim de aliniament, accese, funcțiuni asociate etc.) sunt cele menționate în documentațiile aprobate.

Articolul 6 – Utilizări interzise

1, 3, 9, 18, 20

Sunt interzise utilizările care contravin prevederilor documentațiilor aprobate sau celor prevăzute prin reglementările generale urbanistice în vigoare.

Articolul 7 – Interdicții permanente

1, 3, 9, 18, 20

Se interzic definitiv utilizările care contravin reglementărilor urbanistice aprobate sau legislației în vigoare privind protecția mediului, patrimoniul sau siguranța construcțiilor.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8 – Orientarea față de punctele cardinale

1, 3, 9, 18, 20

Se recomandă respectarea soluțiilor de amplasare stabilite în documentațiile aprobate, cu luarea în considerare a condițiilor climatice și orientării optime pentru confortul locuirii.

Articolul 9 – Amplasarea față de drumurile publice

1, 3, 9, 18, 20

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Retragerile și aliniamentele vor fi conforme cu cele stabilite prin PUZ/PUD aprobat.

Articolul 10 – Amplasarea față de aliniament

1, 3, 9, 18, 20

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se face conform documentației aprobate.

Articolul 11 – Amplasarea în interiorul parcelei

1, 3, 9, 18, 20

Se respectă reglementările din documentațiile aprobate privind amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei și distanțele față de limitele laterale și posterioare.

1.5. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 12 – Accese carosabile

1, 3, 9, 18, 20

Accesele carosabile vor fi realizate conform scenariilor din documentațiile aprobate și avizelor instituțiilor abilitate.

Articolul 13 – Accese pietonale

1, 3, 9, 18, 20

Vor fi asigurate accese pietonale sigure și conforme cu normele urbanistice și prevederile PUZ/PUD.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 14 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

1, 3, 9, 18, 20

Este obligatorie racordarea la rețelele edilitare publice, conform reglementărilor din documentația aprobată.

Articolul 15 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

1, 3, 9, 18, 20

Se vor respecta obligațiile de echipare prevăzute în documentațiile aprobate, inclusiv prevederile privind contribuția dezvoltatorilor la realizarea rețelilor.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 16 – Parcelare

1, 3, 9, 18, 20

Parcelarea este permisă conform scenariilor și indicatorilor prevăzuți în documentațiile aprobate

Articolul 17 – Înălțimea construcțiilor

1, 3, 9, 18, 20

Regimul de înălțime este cel aprobat prin PUZ/PUD.

Articolul 18 – Aspectul exterior al construcțiilor

1, 3, 9, 18, 20

Aspectul exterior va respecta prevederile documentațiilor aprobate și cerințele de integrare în context.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 19 – Parcaje

1, 3, 9, 18, 20

Se vor asigura locuri de parcare conform reglementărilor PUZ/PUD și normativelor aplicabile.)

Articolul 20 – Spații plantate

1, 3, 9, 18, 20

Vor fi respectate prevederile privind realizarea de spații verzi și plantate, conform documentației aprobate.

Articolul 21 – Împrejurii

1, 3, 9, 18, 20

Împrejuririle vor fi realizate conform normelor estetice și funcționale stabilite prin PUZ/PUD.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consola în afara planului fațadei, a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de proiecție, ca stresini, copertina. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intra în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

POT-ul maxim admis este cel stabilit prin fiecare documentație de urbanism aprobată.

Articolul 23 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei.

În calcul suprafețe construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se considera convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

CUT-ul maxim este cel prevăzut în reglementările PUZ/PUD aprobate și nu poate fi depășit.

CHINARI

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – SAT CHINARI

UTR IS/ISP – Zonă pentru instituții și servicii/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona de locuit formată din case cu parter, majoritatea fiind construite în secolul XVIII-XIX. Această zonă se suprapune cu zona protejată cu valoare de patrimoniu, cu caracter local, propusă în P.U.G., pe planșa A 3. Casele sunt construite din cărămizi cu șarpantă de lemn sau din materiale nedurabile, având anexe gospodărești construite în prelungirea lor. În locurile compacte casele sunt construite cu front îngust la stradă.

Această zonă este limitată spre nord-vest de dealuri, cimitul, livezi; spre nord-vest de promele locuințe, spre Curteni cu nr. casă 1 respectiv 192; spre sud, sud-est de casele cu nr. 1-12, 40-54; spre nord-est de casele cu nr. 95-131.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.
- (8) Orice intervenție asupra imobilelor situate în interiorul zonele de protecție ale monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice și cu zonele construite protejate propuse provizoriu până la clasarea imobilelor în Lista Monumentelor Istorice, moment în care acestea devin zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, precum și a celorlalte avize prevăzute de legislația în vigoare.
- (9) Nu se permit extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente. În cazul în care, în mod justificat, se dorește modificarea volumului existent sau realizarea de noi inserții, este obligatorie elaborarea unui Studiu de inserție în context istoric.
- (10) Se interzice extinderea volumelor construite existente care domină monumentul istoric sau imobilul propus spre clasare și care îi diminuează importanța. Se interzice obturarea vizibilității către monument sub orice formă.

- (11) Construcțiile noi nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric sau imobilul propus spre clasare. Noile inserții vor fi realizate în relație de simbioză cu monumentele istorice sau imobilele propuse spre clasare, fără a le domina, și vor contribui la punerea acestora în valoare din punct de vedere vizual.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- construcții administrative
- construcții comerciale
- construcții de cultură
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții de cult
- locuire

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- Zonă cu funcțiune dominantă: locuire și servicii, cu regim de înălțime P, S +P, P+1 sau P+M, cuprinzând dotări și servicii.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- activități productive nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale permise

IS

- institutii publice de interes general;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert: piata, targ;
- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;
- zone verzi și plantații;
- zone de locuințe individuale și cuplate
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Articolul 5 – Utilizări permise cu condiții

IS

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor și prin păstrarea tradițiilor locale.
- Unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei

Articolul 6 – Utilizări interzise

IS

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;

- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții permanente

IS

- poluare de orice fel a mediului;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servitutiile impuse.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8 – Orientarea față de punctele cardinale

IS

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire
 - pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fatadelor lungi vitrate către est și vest
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Articolul 9 – Amplasarea față de drumurile publice

IS

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice la traversarea localității, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului comunal principal va fi de minimum 22 m.

Articolul 10 – Amplasarea față de aliniament

IS

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **5,00 metri**, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în raport cu caracterul strazilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Articolul 11 – Amplasarea în interiorul parcelei

IS

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limita laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unui locaș de cult și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

1.6. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 12 – Accese carosabile

IS

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 13 – Accesuri pietonale

IS

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărie

Articolul 14 – Racordarea la rețelele tehnico-edilărie existente

IS

- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 15 – Realizarea de rețele tehnico-edilărie

IS

- rețelele tehnico-edilărie vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilărie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații

speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 16 – Parcelare

IS

- pentru funcțiunea dominantă (instituții și servicii publice parcelate) se vor rezerva terenuri în module având suprafața minimă de **800 mp** și o deschidere la stradă de minim **20.00 metri**;
- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la stradă

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere cu interdicție de constructibilitate până la elaborare planuri urbanistice zonale, se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 17 – Înălțimea construcțiilor

IS

- pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime maxim **P+2E (Hcoama = 12 m)**, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, daca au fost prevazute intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii;
- pentru functiunea dominanta (locuinte) se va accepta un regim de **P, P+1E+M (Hcoama = 12m)**; in mod exceptional P + 2E, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor.

Articolul 18 – Aspectul exterior al construcțiilor

IS

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 19 – Parcaje

IS

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei institutii si servicii de interes general) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinătatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 20 – Spații plantate

IS

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **15%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – a se vedea *planșele Cai de Comunicatie si Profile Transversale*
- Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.
- Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

Articolul 21 – Împrejmuiri IS

- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- pentru restul clădirilor împrejmuirile realizate la aliniament vor fi de preferință transparente. Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de preferință opace. Înălțimea minimă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.
- împrejmuirile realizate în zonele protejate sunt supuse aceluiași regim ca și clădirile, solicitându-se avizul autorităților competente de autorizare
- toate tipurile de împrejmuiri pot suporta panouri de reclama în condițiile legii.
- certificatul de urbanism poate conține cerințe referitoare la aspectul arhitectural al împrejmuirilor

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consola în afara planului fatadei, a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de proiecție, ca stresini, copertina. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intra în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar și în situația instrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

POT max admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.O.T. max. 50%,
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.O.T. max. 40%,
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.O.T. max. 35%,

Articolul 23 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei.

În calcul suprafețe construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se considera conventional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

CUT max admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp C.U.T. max. 1.5
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp C.U.T. max. 1.2
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp C.U.T. max. 1.05

Articolul 24 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.S.P. min. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.S.P. min. 20%;
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.S.P. min. 15%.

UTR L1/L1P – Zonă pentru locuințe/în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Funcțiunea de locuire ocupă un Țesut parcelar specific atât zonelor rurale, cu lățimi reduse și adâncimi mari ale loturilor, acesta fiind dezvoltat în principal perpendicular pe căile principale de circulație, în ambele situații. Fondul construit este predominant în stare bună și foarte bună, majoritatea imobilelor fiind reabilitate.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.

- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L1 - Zona de locuit situată în nord-estul localității cu nr.casa 54-95.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L1

- Locuire cu regim P sau P+M. Starea clădirilor este medie, sau clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L1

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L1

- Locuințe individuale P sau P+M, P+1, P+1+M
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere
- Se admit schimbări de destinație

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L1

Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.

Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L1

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale refolosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L1

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboararea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L1

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L1

- Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.
- Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului comunal să fie de minimum 15-20 m.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L1

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdicție temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitățile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a rețelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta între cladiri mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L1

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Se propune o distanță minimă de 15-20 m între fronturile construcțiilor sau gardurilor pentru dezvoltarea infrastructurii

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L1

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament , inserția obligatoriu se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidientia un calcan;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - o clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - o în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - o în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L1

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

3.11. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L1

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L1

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L1

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală

- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L1

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.
- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale, solicitanții vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L1

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
 - parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea "Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional".

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.³⁸

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L1

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1, P+2 (Hcoama max = 12m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc
- Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L1

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afisaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

³⁸ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L1

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei - locuințe și funcțiuni complementare) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zona și a mediului înconjurător)

Articolul 21 – Spații plantate

L1

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **15%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 și pl. 6.3.
- Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.
- Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

Articolul 22 – Împrejurimi

L1

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă

- stalpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- portile se vor armoniza cu împrejurimile
- nu este permisă vopsirea împrejurimilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00 metri**, această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurile vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.³⁹

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L1

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierile și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

³⁹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁴⁰

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L1

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

⁴⁰ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

UTR L2/L2P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural și periurban, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcellar specific atât zonelor rurale, cu lățimi reduse și adâncimi mari ale loturilor cât și un țesut parcellar planificat, acesta fiind dezvoltat în principal perpendicular pe căile principale de circulație, cât și pe noi străzi în curs de dezvoltare.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L2 – Zona de locuit existent pe malul drept al Mureșului, în strada Mureșului, strada Sportului și în strada Nouă.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L2

- Locuire cu regim P sau P+M. Starea clădirilor este medie, sau clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L2

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L2

- Locuințe individuale P sau P+M, P+1E
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere
- Se admit schimbări de destinație

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L2

Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.

Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L2

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L2

- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboararea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L2

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea

nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, igheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L2

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 1000 mp, țesutul rezultat să fie regulat, iar raportul laturilor să fie cuprins între 1/1 și 1/2 pentru gospodărie și peste 1/3 pentru gospodărie împreună cu terenul agricol posterior.

Se va menține, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelei destinate locuinței. Parcela va fi orientată cu latura scurtă la stradă în situațiile în care este depășit raportul de 1/1 al laturilor. Este de preferat menținerea caracterului existent cu parcele rurale înguste, cu latura scurtă la stradă și dezvoltate în adâncime, cu păstrarea terenului agricol.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L2

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstițiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura

durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L2

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a circulațiilor cuprinse să fie de minimum 9 m.

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatorie se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul in care cladirile alaturate prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor pe parcele noi care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara.
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandari** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate in documentații inferioare
 - in cazul lotizari existente mentinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul initial al acestora
 - in cazul situarii la intersectia unor strazi având situaări diferite ale clădirilor față de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada având cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramâna calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L2

- locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alina de calcanalele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se mărește la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

3.12. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L2

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L2

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L2

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.
- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale,

solicitanți vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L2

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la stradă

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și

nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcele tradiționale se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.⁴¹

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L2

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1E (Hcoama max = 9m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc
- Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone

⁴¹ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L2

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L2

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L2

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;

- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 și pl. 6.3.
- Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.
- Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L2

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, aceasta înălțime permite mascarea fațadei vecinătății a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- nu este permisă executarea spre strada a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu aparență nepotrivită.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁴²

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L2

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.O.T. max. 30%
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.O.T. max. 25%
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.O.T. max. 20%

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁴³

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L2

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;

⁴² Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁴³ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L3/L3P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Există rezerve libere de teren agricol și precum și fosta zonă cu caracter agro-industrial dezafectată (C.A.P.), în curs de reconversie funcțională în zone de locuire și activități conexe locuirii (servicii, producție).

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L3/1 – Terenul liber (agricol) situat în nord-estul localității, pe terasa râului Mureș situată la o altitudine de 380-390m, la o distanță 200-300m de casele existente.

L3/2 - Zona situată în nord-estul localității, pe terasa râului Mureș la o distanță de 200-300 m de casele existente.

L3/3 – Zonă situată în sudul localității între D.C.146, drumul de exploatare spre râul Mureș, râul Mureș și zona de producție (fosta incinta C.A.P.).

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L3

- Locuire cu regim P sau P+M. Starea clădirilor este mediocră, bună sau foarte bună, fiind reprezentate de clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L3

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L3

- Locuințe individuale P sau P + M, P+ 2
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L3

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.
- Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L3

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L3

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboararea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L3

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie

prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L3

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale secundare/străzi secundare să fie de minimum 9m.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Spațiul va fi amenajat, acolo unde este posibil, cu trasee pietonale și ciclabile, zone publice iluminate, spații de relaxare și locuri de joacă pentru copii, cu mobilier aferent. Intervențiile vor fi realizate într-un mod non-invaziv față de spațiul verde existent, astfel încât imaginea creată să fie unitară. Se vor utiliza culori și materiale naturale pentru amenajările exterioare.

În cazul sălilor de sport se recomandă adecvarea arhitecturii la caracterul zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L3

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind

orientarea vor avea în vedere asigurarea unei durate minime de însorire.

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L3

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L3

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatorie se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L3

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alina de calcanale clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se mărește la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L3

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L3

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L3

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L3

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.
- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale,

solicitanți vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L3

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la stradă

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și

nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.⁴⁴

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L3

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1E (Hcoama max = 9m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.
- Pentru construcțiile noi în cadrul parcelarului tradițional, reconstruiri, extinderi și supraetajări amplasate în zone

⁴⁴ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

construite protejate sau în zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul maxim de înălțime admis este P+M sau P+1E.

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,50 m, iar înălțimea maximă la coamă nu va depăși 9,00 m, măsurate de la cota terenului amenajat.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L3

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L3

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L3

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;

- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 și pl. 6.3.
- Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.
- Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L3

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, aceasta înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- nu este permisă executarea spre strada a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu aparență nepotrivită.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁴⁵

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L3

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁴⁶

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L3

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;

⁴⁵ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁴⁶ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR GC – Zonă gospodărie comunală

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona reunește construcții de tip casă parohială, două cimitire precum și rezerve de teren neconstruit pentru extindere.

GC – Este situat în sud-vestul localității, spre sud-vest de centrul localității, și este deservit de un drum local (str.Cimitirului)

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- construcții, amenajări și instalații necesare bunei gospodării a localității și a funcțiunii de culte

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală și cimitire.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- administrație
- servicii complementare funcțiunii dominante

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

GC

- Drumuri și alei interioare
- Plantații
- Construcții anexe ale cimitirului: capelă, cripte, morminte, etc
- Construcții aferente funcțiunii de gospodărie comunală

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

GC

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.00** metri față de locuințe;
- pentru locuințele noi amplasarea în această zonă se va face numai după obținerea avizului de la Direcția de Sănătate Publică
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Articolul 6 – Utilizări interzise

GC

- Construcții de locuințe, de servicii, de producție.
- Captări de apă potabilă (fântâni).
- Depozitarea gunoaielor.

Articolul 7 – Interdicții temporare

GC

- orice construcție aflată în zona de restricție de construire

Articolul 8 – Interdicții permanente

GC

- locuințe cu partiu obisnuit;
- anexe gospodărești
- instituții publice de interes general;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații;
- servicii profesionale și sociale;
- comerț: piață, târg;
- activități agricole sau industriale

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

GC

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

GC

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

GC

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

GC

- se vor respecta normele de igienă prevăzute în OMS 536/ 1997 (Ordinul Ministerului Sănătății - pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației)
- se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică pentru construcțiile noi propuse a se amplasa în zona de protecție

sanitara.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

GC

- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

GC

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accesuri pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accesuri pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

GC

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

GC

- se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

GC

- Suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5-10 mp**, din care **15%** circulatii carosabile si pietonale, **5%** plantatii si **1%** constructii (altele decat locul de veci)

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

GC

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

GC

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

GC

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

GC

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala a cimitirului.

Articolul 22 – Împrejurii

GC

- imprejmurile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de **2,00 metri**;
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

GC - suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5 - 10 mp**, din care **15%** circulatii carosabile si pietonale, **5%** plantatii si **1%** constructii (altele decat locul de veci).

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

GC

- **CUT maxim admis = 0,15**

UTRE TE – Zonă pentru echipare edilitară

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

În sudul localității, pe malul drept al Mureșului, stație de reglare gaz metan.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- gospodării de apă, rezervoare de apă, puturi forate, stații de pompe
- stație reglare gaze
- stații de epurare
- stație transformare energie electrică
- terenurile destinate amplasării de echipamente tehnico edilitare și de producere a energiei regenerabile

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- Stație reglare presiune gaz metan.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- administrație
- prestări servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

- Construcții necesare pentru realizarea funcționării obiectivului.
- Plantații înalte de protecție.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

TE

- Nu sunt

Articolul 6 – Utilizări interzise

TE

- Construcții de locuințe și de servicii.
- Unități de producție.
- Dotări sportive, de agrement, etc.

Articolul 7 – Interdicții temporare

TE

- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4 în intersecțiile ce necesită amenajare (propușe prin prezentul PUG) până la realizarea acestora.
- orice construcție aflată în zona de restricție de construire condiționată pentru întocmire studiu geotehnic aprofundat până la realizarea acestuia.

Articolul 8 – Interdicții permanente

TE

- Construcții de locuințe și de servicii.

- Unități de producție.
- Dotări sportive, de agrement, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

TE

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

TE

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

TE

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

TE

- se vor respecta normele de igienă prevăzute în OMS 536/ 1997
- se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică pentru construcțiile noi propuse a se amplasa în zona de protecție sanitară.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

TE

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre strazi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

TE

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

TE

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

TE

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

TE

- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un plan urbanistic de detaliu conform legislatiei in vigoare;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

TE

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

TE

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

TE

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

TE

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20 metri** si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

-suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Articolul 22 – Împrejmui

TE

- împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁴⁷

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

⁴⁷ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁴⁸

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

⁴⁸ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

UTR SP – Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- SP1** – Zonă situată în apropierea centrului localității, terenul de sport actual (fotbal) și rezerve de teren către râul Mureș
- SP2** – Zonă situată în partea de nord vest a centrului localității, caracterizată de așezări informale
- SP3** – Zonă situată în nord vestul localității, la "Câmpul Mare", cuprinzând următoarele subzone (conform *P.U.Z. Teren de golf* – Chinari – an 2008):
- a) Zona centrală;
 - b) Zona destinată pentru vile și case de vacanță;
 - c) Zona destinată pentru apartamente în locuințe colective;
 - d) Zona verde de agrement și de protecție;
 - e) Livada și cimitir

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este de sport, agrement, odihnă, loisir, perdele de protecție etc.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice: chioscuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc în aer liber, etc;
- funcțiuni de locuire cu turism
- servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

SP1

- Terenuri de sport (fotbal, handbal, minifotbal, tenis, etc.), bază hipică
- Terenuri amenajate pentru agrement, odihnă (parc), loisir
- Servicii comerciale, alimentație publică complementară funcțiunilor sportive
- Parcări

SP2

- Terenuri de sport (fotbal, handbal, minifotbal, tenis, etc.), bază hipică
- Terenuri amenajate pentru agrement, odihnă (parc), loisir
- Zone rezidențiale
- Case de vacanță – bungalouri
- Teren pentru amplasarea corturilor
- Servicii comerciale, alimentație publică
- Parcări

SP3

- Funcțiuni publice;
- Locuințe individuale;
- Servicii comerciale
- Zone verzi și plantații.
- Terenuri de golf

- Terenuri amenajate pentru agrement, odihnă
- Servicii pentru terenul de golf
- Locuri de agrement și de acumulări de apă
- Parcări
- Locuințe individuale, vile și case de vacanță pe parcele
- Servicii complementare funcțiunilor sportive
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

SP1

- Construcții/dotări complementare terenurilor sportive

SP2

- Locuințe cu anexe gospodărești,
- Restaurante, baruri
- Unități productive nepoluante

SP3

- Unități productive sau de depozitare;
- Prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.
- Unități productive sau depozitare a căror rază nu depășește limitele parcelei
- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front.
- Locuințe cu anexe gospodărești
- Lini aeriene
- Construcții cu caracter provizoriu

Articolul 6 – Utilizări interzise

SP1, SP2

- locuințe cu partiu obisnuit;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și maxim P+1;
- instituții publice de interes general;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații;
- servicii profesionale și sociale;
- comerț: piață, târg;
- activități agricole și industriale;

SP3

- activități ce generează poluare

Articolul 7 – Interdicții temporare

SP1

- orice construcție permanentă aflată în zona de restricție de construire

SP2

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă.
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SP3

- orice construcție aflată în zona de restricție de construire până la elaborare P.U.Z cu excepția construcției cu caracter provizoriu

Articolul 8 – Interdicții permanente

SP1, SP2, SP3

- Poluarea de orice fel a mediului (platforme de gunoi, autoservice, ferme de animale, etc.).

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

SP1

- respectarea principiilor privind orientarea cardinală a funcțiunilor/terenurilor sportive în aer liber

SP2

- nu este cazul

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

SP1, SP2

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

SP3

- conform documentații de urbanism aprobate

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

SP1

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

SP1, SP2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socio-culturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activităților ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

SP1

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 14 – Accesuri pietonale

SP1

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

SP1

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

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

SP1

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

SP1

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

SP1

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **10,00 m**.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

SP1

- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

SP1

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - pentru complexuri sportive, săli de antrenament, săli de competiții: un loc de parcare la 5-20 de persoane;
 - pentru stadioane: un loc de parcare la 30 de persoane.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 21 – Spații plantate

SP1

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri inaltime;

SP2

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.

SP1, SP2

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 22 – Împrejmuiri

SP1

- imprejmuirile vor fi transparente si vor avea maxim **2,00** metri inaltime din care un soclu opac de maxim **0,60** metri dublate de gard viu.

SP2

- fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru **SP1** nu se va tine cont de procentul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte, s-a prevazut un procent maxim de ocupare (cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim **10%**

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Pentru **SP1** nu se va tine cont de coeficientul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte, s-a prevazut un coeficient maxim de utilizare (cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim **0,20**

SP2



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ
SP3
- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

UTR ID – Zonă unități industriale și depozitare

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona se compune din terenurile fostelor unități agricole (C.A.P.) ce în prezent sunt ocupate de clădiri dezafectate în stare avansată de degradare.

ID1 – Fosta incintă a C.A.P.-ului în sudul localității. În această incintă mai există un grajd și clădiri de depozitare

ID2 – În sudul localității, pe malul Mureșului, lângă ferma agricolă

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- producție, depozitare și servicii industriale

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- Zonă de producție cu activități nepoluante

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- zone verzi;
- servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

ID1, ID2

- Unități de producție, depozitare, nepoluante.
- Zone verzi de protecție, plantații înalte între zone de producție și zone de locuit.
- Locuințe de serviciu la distanțe minime cu protecție sanitară.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

ID1, ID2

- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare.
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- Locuințe
- Dotări comerciale și de alimentație publică, învățământ
- Captări de apă potabilă.

Articolul 6 – Utilizări interzise

ID1, ID2

- se interzice funcțiunile care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.

Articolul 7 – Interdicții temporare

ID1, ID2

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea unei documentații de autorizare de construire și obținerea avizelor legale;
- orice construcție aflată în zona de restricție de construire condiționată pentru întocmirea studiului geotehnic aprofundat până la realizarea acestuia.
- orice fel de construcție în zonele marcate pe planșe cu condiția avizării unor documentații PUZ/PUD pentru restructurare urbanistică parcelară, reparcelări până la avizarea acestor documentații.
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4 în intersecțiile ce necesită amenajare (propușe prin prezentul PUG) până la realizarea acestor interdicții

Articolul 8 – Interdicții permanente

ID1, ID2

- Poluare de orice fel a mediului.
- Construcții provizorii de orice natură.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (în cazul când unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturală propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost înregistrate în L.M.I.) se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servitutile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- *pastrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.*
- *pastrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii*
- *pastrarea și valorificarea potențialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei și materialelor sarpantei, modenaturii și decoratiei, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor. Este interzisă schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente (cat și la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturală valoroasă.

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originară. Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de forma, materialele și soiurile originare.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

ID1, ID2

- durată minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea construcțiilor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

ID1, ID2

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

ID1, ID2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament (minim 10 m).
 - în cazul în care pe parcelele cu funcțiuni similare, învecinate, construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă;
 - amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

ID1, ID2

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanalele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri** (pentru clădirile noi);
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului (excepție fac spațiile administrative, birouri, spațiile de prezentare și desfacere, etc - altele decât spațiile industriale propriu-zise);

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

ID1, ID2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesurile în parcele, din drumurile județene se vor asigura dintr-o dublură a cailor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

ID1, ID2

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale, fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane de zona unității industriale.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

ID1, ID2

- pentru **construcțiile noi**, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

ID1, ID2

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

ID1, ID2

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:
 - a. deschidere la stradă** - min. 20 m
 - b. suprafața minimă a parcelei** - min 1000 mp
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

ID1, ID2

- înălțimea unităților mici productive, de servicii nu va depăși înălțimea de **P+2E (Hcoama = 12,00 m)**, iar componentele tehnologice ale instalațiilor (antene, cosuri izolate) pot merge până la 40,00 m.
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

ID1, ID2

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- Fațadele laterale vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

ID1, ID2

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- Împrejuririlor spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 m și vor fi dublate cu gard viu.
- Staționarea vehiculelor se rezolvă în interiorul incintelor.
- Toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică prin porți cu lățime minimă de 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei – unitati industriale si depozitare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatatea acesteia
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

Articolul 21 – Spații plantate

ID1, ID2

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor prevedea plantatii inalte si garduri vii in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale

- Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.
- Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

Articolul 22 – Împrejmuiri

ID1, ID2

Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimi de **2,00** metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, aceasta înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁴⁹

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Procentul maxim de ocupare a terenului (**POT**) de **50%**

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:

⁴⁹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*

– *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*⁵⁰

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este de 1,5

⁵⁰ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

UTR CCr – Zonă cai de comunicație

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Intrucat aspectul general al localitatii este influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de cai de comunicatie.

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice, respectiv in zona de protectie a caii ferate trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
 - drumuri nationale - 22 m;
 - drumuri judetene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;
- sa respecte distanta minima de siguranta de 20 m de la axul caii ferate.
- Elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI si SRI din 1995).

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

CCr - subzona cailor de comunicatie rutiera si constructiile aferente

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

CCr – Funcțiunea dominantă a zonei este de: constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;*
- b) executarea de construcții, împrejuriri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;*

c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.⁵¹

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- nu sunt admise

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

CCr

- cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

CCr

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajale și parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim **1,20 m** înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen)
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administrației

publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

Pentru orice lucrare în zona de protecție a drumurilor naționale se va solicita avizul C.N.A.D.N.R. S.A.

Articolul 6 – Utilizări interzise

CCr

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea strazilor propuse

⁵¹ Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor

- modernizarea intersecțiilor
- realizarea spațiilor de parcare
- realizarea traversarilor pietonale
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeurile, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclama publicitară
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

Articolul 7 – Interdicții temporare

CCr

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG.

Articolul 8 – Interdicții permanente

CCr

- orice fel de construcție care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împiedică asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioscuri, anexe gospodărești, panouri publicitare

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

CCr

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

CCr

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drum județean, drumuri comunale și străzi în intravilan
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fașiile de siguranță și zonele de protecție
ZONELE DE PROTECȚIE sunt stabilite în funcție de categoria străzii, astfel:
 - 22 m din ax – la drumurile naționale
 - 20 m din ax – la drumurile județene
 - 18 m din axa – la drumurile comunale

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

CCr

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

CCr,

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba constructibilitatea unei parcele in zona stabilita
- se vor respecta normele de igiena prevazute in OMS 536/ 1997 (Ordinul Ministerului Sanatatii - pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei)

3.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

CCr

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile accesurilor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate reduasa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- numarul de accesuri pe acelasi drum va fi redus la minimum

Articolul 14 – Accesuri pietonale

CCr

- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

CCr

- pentru **constructiile noi**, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

CCr

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul

funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

CCr

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

CCr

- conform necesităților tehnice sau normelor specifice

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

CCr

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public și se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

CCr

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

CCr

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona CCr.
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale:

Articolul 22 – Împrejmuiuri CCr

Împrejmuirile se vor amenaja în toate cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din subzona.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁵²

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁵³

CUT maxim admis = conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

⁵² Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁵³ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

CURTENI

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN – SAT CURTENI

UTR IS/ISP – Zonă pentru instituții și servicii// în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona de locuit formată din case cu parter, majoritatea fiind construite în secolul XVIII-XIX. Această zonă se suprapune cu zona protejată cu valoare de patrimoniu, cu caracter local. Casele sunt construite din cărămizi cu șarpantă de lemn sau din materiale nedurabile, având anexe gospodărești construite în prelungirea lor. În locurile compacte casele sunt construite cu front îngust la stradă.

Această zonă este limitată spre nord-vest de dealuri, cimitul, livezi; spre nord-vest de promele locuințe, spre Curteni cu nr. casă 1 respectiv 192; spre sud, sud-est de casele cu nr. 1-12, 40-54; spre nord-est de casele cu nr. 95-131.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.
- (1) Orice intervenție asupra imobilelor situate în interiorul zonele de protecție ale monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice și cu zonele construite protejate propuse provizoriu până la clasarea imobilelor în Lista Monumentelor Istorice, moment în care acestea devin zone de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, precum și a celorlalte avize prevăzute de legislația în vigoare.
- (2) Nu se permit extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente. În cazul în care, în mod justificat, se dorește modificarea volumului existent sau realizarea de noi inserții, este obligatorie elaborarea unui Studiu de inserție în context istoric.

- (3) Se interzice extinderea volumelor construite existente care domină monumentul istoric sau imobilul propus spre clasare și care îi diminuează importanța. Se interzice obturarea vizibilității către monument sub orice formă.
- (4) Construcțiile noi nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric sau imobilul propus spre clasare. Noile inserții vor fi realizate în relație de simbioză cu monumentele istorice sau imobilele propuse spre clasare, fără a le domina, și vor contribui la punerea acestora în valoare din punct de vedere vizual.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- construcții administrative
- construcții comerciale
- construcții de cultură
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții de cult
- locuire

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- Zonă cu funcțiune dominantă: locuire și servicii, cu regim de înălțime P, S +P, P+1 sau P+M, cuprinzând dotări și servicii.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- activități productive nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale permise

IS

- institutii publice de interes general;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii;
- servicii profesionale si sociale;
- comert: piata, targ;
- activitati productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi;
- zone verzi și plantații;
- zone de locuințe individuale
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei.

Articolul 5 – Utilizări permise cu condiții

IS

- Anexe gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor și prin păstrarea tradițiilor locale.
- Unități productive sau de depozitare, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei

Articolul 6 – Utilizări interzise

IS

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții permanente

IS

- poluare de orice fel a mediului;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare;
- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare în vigoare precum și servitutiile impuse.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8 – Orientarea față de punctele cardinale

IS

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră și jumătate la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel:
 - pentru construcțiile administrative și financiar – bancare se preferă o orientare care să asigure însorire
 - pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest
 - pentru terenuri de sport ale clădirilor de învățământ se va respecta orientarea nord-sud, cu abatere maximă de 15 grade spre vest sau est
 - pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) se va asigura durata minimă de însorire de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Articolul 9 – Amplasarea față de drumurile publice

IS

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice la traversarea localității, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului comunal principal va fi de minimum 22 m.

Articolul 10 – Amplasarea față de aliniament

IS

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **5,00 metri**, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în raport cu caracterul strazilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Articolul 11 – Amplasarea în interiorul parcelei

IS

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limita laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unui locaș de cult și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

1.7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 12 – Accesuri carosabile

IS

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 13 – Accesuri pietonale

IS

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 14 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

IS

- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 15 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

IS

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 16 – Parcelare

IS

- pentru functiunea dominanta (instituti si servicii publice parcelate) se vor rezerva terenuri in module avand suprafata minima de **800 mp** si o deschidere la strada de minim **20.00 metri**;
- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafata minima a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcelarului traditional;
- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere cu interdicție de constructibilitate până la elaborare planuri urbanistice zonale, se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare (locuințe):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si

cele de amplasare și conformare;

- pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 17 – Înălțimea construcțiilor

IS

- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante se va accepta un regim de înălțime maxim **P+2E (Hcoama = 12 m)**, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor; se pot accepta și clădiri cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic zonal aprobat conform Legii;
- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+1E+M (Hcoama = 12m)**; în mod excepțional P + 2E, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor.

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.⁵⁴

⁵⁴ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

Articolul 18 – Aspectul exterior al construcțiilor

IS

- aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaje sau machete pentru interventii asupra cladirilor existente sau noi insertii;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 19 – Parcaje

IS

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei institutii si servicii de interes general) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinătatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 20 – Spații plantate

IS

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – a se vedea *planșele Cai de Comunicatie si Profile Transversale*

Articolul 21 – Împrejmuiri IS

- pentru cladirile cu caracter public, imprejmuirile vor fi decorative cu o inaltime de max. 1,20 m si preferabil transparente si dublate de gard viu;
- pentru restul cladirilor imprejmuirile realizate la aliniament vor fi de preferinta transparente. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posteriare ale parcelelor vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.
- imprejmuirile realizate in zonele protejate sunt supuse aceluiasi regim ca si cladirile, solicitandu-se avizul autoritatilor competente de autorizare
- toate tipurile de imprejmuiri pot suporta panouri de reclama in conditiile legii.
- certificatul de urbanism poate contine cerinte referitoare la aspectul arhitectural al imprejmuirilor

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

POT max admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (*Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN*)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.O.T. max. 50%,
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.O.T. max. 40%,
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.O.T. max. 35%,

Articolul 23 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.

In calcul suprafete construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

CUT max admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (*Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN*)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp C.U.T. max. 1.5
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp C.U.T. max. 1.2
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp C.U.T. max. 1.05

Articolul 24 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accese carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.S.P. min. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.S.P. min. 20%;
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.S.P. min. 15%.

UTR L1/L1P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Loturile caselor sunt cuprinse între 300 – 1000 mp, cu front la stradă foarte îngust.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L1 - Zona de locuit situată în nord vestul localității cu nr. de case 250 – 256; 276 – 282, case cu parter, majoritatea fiind construite în urmă cu 50 ani din cărămidă, șarpantă din lemn.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L1

- Locuire cu regim P sau S+P, P+1. Starea clădirilor este medie, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L1

- institutii si servicii complexe;

- activități productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L1

- Locuințe individuale P sau S+P, P+M, P+1,
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere
- Se admit schimbări de destinație

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L1

Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.

Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L1

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L1

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboararea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L1

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

L1

- Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.
- Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului comunal să fie de minimum 9m.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L1

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L1

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Se propune o distanță minimă de 9m între fronturile construcțiilor sau gardurilor pentru dezvoltarea infrastructurii carosabile si pietonale

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L1

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatoriu se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - în cazul situării la intersecția unor strazi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L1

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00** m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.13. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L1

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L1

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărie

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilare existente

L1

- pentru **locuințe**, in cazul exceptional in care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului – **asigurarea unei distante minime de 30 m între fantani si fose septice**;
 - in momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decat locuinte individuale, colective sau obiective de utilitate publica, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiasca noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L1

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).
- indiferent de forma de finantare si executare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice.
- in zonele in care se vor concesiona terenuri din proprietatea primariei pentru realizarea de locuinte individuale, solicitanti vor fi cointerেসati de catre Consiliul Local, prin condițiile inscrise in caietele de sarcini, sa contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare in zona. Contractele incheiate in acest sens vor cuprinde prevederile in beneficiul ambelor parti, urmarind in aceeasi masura apararea interesului public si incurajarea initiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L1

- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafata minima a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea "Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional".

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.⁵⁵

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L1

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1, P+2 (Hcoama max = 12m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L1

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afisaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

⁵⁵ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

L1

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L1

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejurii

L1

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejurii existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00 metri**, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apăsare nepotrivită.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁵⁶

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L1

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea

⁵⁶ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁵⁷

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L1

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L2/L2P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție. Funcțiunea de locuire ocupă un țesut parcelar specific atât zonelor rurale, cu lățimi reduse și adâncimi mari ale loturilor cât și un țesut parcelar planificat, acesta fiind dezvoltat în principal perpendicular pe căile principale de circulație, cât și pe noi străzi în curs de dezvoltare.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie

⁵⁷ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.

- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L2 – Delimitare: Zona de locuit situată în vestul localității, de-a lungul Dc 146 cu nr. de case 1 – 10; 299 –

310

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L2

- Locuire cu regim P sau P+M. Starea clădirilor este medie sau bună, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L2

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L2

- Locuințe individuale P, S+P sau P+1
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere
- Se admit schimbări de destinație

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L2

Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.

Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L2

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L2

- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboarea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L2

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

L2

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Construcțiile vor fi amplasate respectând tipologia frontului discontinuu, cu aceeași aliniere ca în prezent. Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L2

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:

- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L2

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului comunal să fie de minimum 22 m.

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatoriu se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul in care cladirile alaturate prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor pe parcele noi care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara.
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandari** privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - in cazul lotizari existente mentinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul initial al acestora
 - in cazul situarii la intersectia unor strazi având situaări diferite ale clădirilor față de aliniament, noile cladiri vor asigura racordarea prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada având cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramâna calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L2

- locuintele se vor amplasa de regula in regim izolat;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alina de calcanalele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se admit intervenții asupra parcellarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 1000 mp, țesutul rezultat să fie regulat, iar raportul laturilor să fie cuprins între 1/1 și 1/2 pentru gospodărie și peste 1/3 pentru gospodărie împreună cu terenul agricol posterior.

Se va menține, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelei destinate locuinței. Parcela va fi orientată cu latura scurtă la stradă în situațiile în care este depășit raportul de 1/1 al laturilor. Este de preferat menținerea caracterului existent cu parcele rurale înguste, cu latura scurtă la stradă și dezvoltate în adâncime, cu păstrarea terenului agricol.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L2

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L2

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelilor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelilor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L2

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).
- indiferent de forma de finantare si executare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice.
- in zonele in care se vor concesiona terenuri din proprietatea primariei pentru realizarea de locuinte individuale, solicitanti vor fi cointeressati de catre Consiliul Local, prin conditiile inscrise in caietele de sarcini, sa contribuie la completarea echiparii tehnico-edilitare in zona. Contractele incheiate in acest sens vor cuprinde prevederile in beneficiul ambelor parti, urmarind in aceeasi masura apararea interesului public si incurajarea initiativei private.

3.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L2

- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafata minima a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcellarului traditional;
- pentru a fi constructibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (locuinte):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normeor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;

- pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționari:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.⁵⁸

⁵⁸ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L2

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1E (Hcoama max = 9m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zonă, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L2

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afisaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L2

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei - locuințe și funcțiuni complementare) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător)

Articolul 21 – Spații plantate

L2

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

În specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **15%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 și pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L2

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxin **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea
- nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁵⁹

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L2

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁶⁰

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L2

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;

⁵⁹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁶⁰ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L3/L3P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, însoțită de anexe gospodărești și grădini cultivate sau activități manufacturiere și de mică producție.

- (1) (Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L3 – Zonă de locuit situată în sud vestul localității cu numerele de case 11 – 32; 89 – 96. În această zonă sunt construite case cu parter sau P+M, zonă rar construită (densitatea mai mică), având grădini (loturi) mai mari, peste 1000 mp

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L3

- Locuire cu regim P sau P+M. Starea clădirilor este mediocră, bună sau foarte bună, fiind reprezentate de clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L3

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L3

- Locuințe individuale P, S+P sau P+M
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L3

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.
- Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L3

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L3

- orice fel de construcție în zonele marcate pe planse cu condiția avizării unor documentații PUZ/PUD pentru restructurare urbanistică parcelară, reparcelări până la avizarea acestor documentații.
- se interzice amplasarea de construcții provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activități de comerț, alimentație publică, servicii, fără elaborarea unui PUD care să grupeze astfel de construcții în zonele stabilite de primărie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L3

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L3

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale secundare/străzi secundare să fie de minimum 9m.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Spațiul va fi amenajat, acolo unde este posibil, cu trasee pietonale și ciclabile, zone publice iluminate, spații de relaxare și locuri de joacă pentru copii, cu mobilier aferent. Intervențiile vor fi realizate într-un mod non-invaziv față de spațiul verde existent, astfel încât imaginea creată să fie unitară. Se vor utiliza culori și materiale naturale pentru amenajările exterioare.

În cazul sălilor de sport se recomandă adecvarea arhitecturii la caracterul zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L3

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L3

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor să fie de minimum 9 m.

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L3

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- în cazul în care parcela se învecineaza pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament , inserția obligatoriu se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul in care cladirile alaturate prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor pe parcele noi care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara.
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
- în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
- în cazul situații la intersecția unor strazi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L3

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L3

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L3

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L3

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L3

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile retele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la lucrarile specifice.
- in zonele in care se vor concesiona terenuri din proprietatea primariei pentru realizarea de locuinte individuale, solicitanti vor fi cointeressati de catre Consiliul Local, prin conditiile inscrise in caietele de sarcini, sa contribuie la completarea echiparii tehnico-edilitare in zona. Contractele incheiate in acest sens vor cuprinde prevederile in beneficiul ambelor parti, urmarind in aceeasi masura apararea interesului public si incurajarea initiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L3

- pentru locuinte se vor rezerva terenuri cu urmatoarele caracteristici:

a. deschidere la strada

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafata minima a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse in conditii de constructibilitate prin asociere sau comasare, cu conditia sa se mentina amprenta parcellarului traditional;
- pentru a fi constructibila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);
- conditiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante (locuinte):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normeor de igiena si de protectie impotriva incendiilor, precum si cele de amplasare si conformare;

- pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționari:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și să nu afecteze rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea „Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional”.

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.⁶¹

⁶¹ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L3

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1E (Hcoama max = 9m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zonă, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L3

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afisaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L3

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei - locuințe și funcțiuni complementare) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător)

Articolul 21 – Spații plantate

L3

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare

În specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

100 mp;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L3

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstrucției sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00 metri**, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
- nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁶²

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L3

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierele și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de construibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁶³

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L3

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;

⁶² Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁶³ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L4/L4P – Zonă pentru locuințe / în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este ocupată cu funcțiunea de locuire individuală specifică mediului rural, cu loturi perpendiculare pe strada, deschidere mică la stradă și adâncime ridicată, cu fond locativ vechi între 50-100 de ani.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L4 – Această zonă este situată în estul localității, zonă de locuit formată din case cu parter, majoritatea fiind construite în urmă de 50 – 100 ani din cărămidă, șarpantă din lemn sau materiale nedurabile. Loturile caselor sunt cuprinse între 500 – 1000 mp, în locurile compacte casele sunt cu front îngust la stradă.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L4

- Locuire cu regim P, S+P sau P+1. Starea clădirilor este medie sau bună, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L4

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L4

- Locuințe individuale P, S+P sau P+1
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere
- Se admit schimbări de destinație

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L4

Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.

Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L4

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale re folosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L4

- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboararea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L4

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

L4

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Se va respecta modul de conformare al parcelelor, cu un raport al laturilor de minimum 1/2. Construcțiile vor fi amplasate retrase de la aliniament, respectând tipologia frontului discontinuu și aceeași aliniere.

Se va conserva conformarea gospodăriei tradiționale specifice locului și se va păstra, acolo unde este posibil, terenul agricol din spatele parcelor destinate locuinței.

Pentru terenurile aflate în vecinătatea drumurilor naționale se va respecta zona de siguranță și protecție de 22 m; pentru drumurile județene – 20 m; pentru drumurile comunale – 18 m.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L4

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L4

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului comunal să fie de minimum 22 m.

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L4

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu următoarele condiții:

- în cazul în care parcela se învecinează pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament, inserția obligatorie se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură (conform studiu istoric) retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul strazii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras față de aliniament cu minim 6,00 metri în cazul lotizărilor pe parcele noi care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară.
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - o clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - o în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - o în cazul situării la intersecția unor strazi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L4

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplata cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;

- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 m, retragerea fata de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **in cazul cladirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea fata de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar fata de cealalta limita laterala de **3,00 m**;
- **cladirile se vor retrage fata de limita posterioara** a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **3,00 metri**; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3,00 m**, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L4

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulatie publica in mod direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj de **4,00 m** intre cladire si una din limitele laterale ale parcelei astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum și pentru accesuri de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- circulatiile carosabile din apropierea cladirilor de invatamant si sanatate vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accesuri pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L4

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accesuri pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accesuri pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L4

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L4

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.
- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale, solicitanții vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private.

3.3. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L4

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:
 - a. deschidere la stradă**
minim 12 m pentru izolate sau cuplate
 - b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:**
minim 300 mp, dacă parcela este:
 - amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100

metri;

- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și să nu afecteze rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 17.1 - Conservarea parcelarului tradițional și organizarea construirii în cadrul gospodăriei

În zonele de locuire dezvoltate pe parcelar tradițional se va menține structura istorică a loturilor, caracterizată prin fronturi înguste la stradă, adâncimi mari ale parcelelor și organizarea succesivă a gospodăriei în raport cu spațiul public.

Sunt interzise dezmembrările, reparcelările sau alte operațiuni cadastrale care conduc la alterarea structurii parcelarului tradițional, la fragmentarea excesivă a loturilor sau la modificarea caracterului istoric al țesutului construit.

În vederea conservării morfologiei tradiționale a așezării, se instituie o bandă de construibilitate conform tipului de parcelar tradițional identificat în planșa de UTR (2.9.1 / 2.9.2) și Elemente de istorie urbană (2.4.4), exemplificat în Capitolul II, Articolul 6, secțiunea "Amplasarea în interiorul parcelelor cu țesut tradițional".

Corpul principal destinat locuirii va fi amplasat în prima parte a parcelei, în relație directă cu frontul stradal și cu alinierea dominantă a construcțiilor existente.

Amplasarea anexelor se va realiza astfel încât să fie păstrată organizarea tradițională a gospodăriei, cu corpul principal orientat către stradă și construcțiile secundare dispuse în adâncimea parcelei.

Dincolo de limita posterioară a benzii de construibilitate sunt admise exclusiv:

- grădini;
- livezi;
- culturi agricole;
- amenajări peisagere;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Se interzice amplasarea în afara benzii de construibilitate a locuințelor, extinderilor locuințelor, construcțiilor productive, depozitelor, halelor, garajelor independente sau a oricăror alte construcții permanente.

Terenul situat în spatele benzii de construibilitate va fi menținut liber de construcții permanente, în vederea conservării structurii tradiționale a gospodăriilor, a relației dintre zona construită și terenul agricol aferent și a caracterului rural al localității.⁶⁴

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L4

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1E (Hcoama max = 9m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfășurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zona, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L4

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și

⁶⁴ Articolul este fundamentat pe principiile privind conservarea parcelarului tradițional, amplasarea construcțiilor pe lot, organizarea gospodăriei rurale și menținerea relației dintre locuință, anexele gospodărești și terenul agricol aferent, formulate în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei”, cap. 2.3 „Lotizarea”, cap. 2.4 „Amplasarea pe lot și sistemul constructiv” și cap. 3.5 „Amplasarea construcțiilor și amenajărilor noi în vatra satului – probleme de încadrare pe lot”, precum și în „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime”, capitolele referitoare la structura parcelarului, organizarea gospodăriei tradiționale și integrarea construcțiilor noi în țesutul rural existent.

anexelor;

- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.4. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Articolul 20 – Parcaje

L4

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L4

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejuriri

L4

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmurilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00 metri**, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁶⁵

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L4

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: POT max. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: POT max. 25%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: POT max. 20%.

În cazurile cu parcelar tradițional, suprafața construită la sol a corpului principal de locuire nu va depăși 120 mp.

Suprafața construită totală la sol a tuturor construcțiilor amplasate pe parcelă, incluzând corpul principal, anexele gospodărești, garajele, atelierile și construcțiile accesorii, nu va depăși 300 mp.

Pentru parcelele dezvoltate pe parcelar tradițional, procentul de ocupare a terenului se va corela cu banda de constructibilitate. Amplasarea construcțiilor permanente este permisă numai în interiorul acestei benzi.

După limita posterioară a benzii de constructibilitate sunt admise exclusiv grădini, livezi, culturi agricole, amenajări peisagere și rețele tehnico-edilitare.

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor

⁶⁵ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁶⁶

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L4

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp: CUT max. 0,6;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp: CUT max. 0,5;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp: CUT max. 0,4.

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L5/L5P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este caracterizată de terenuri libere sau în proces de urbanizare, cu rolul de a sprijini cererea de dezvoltare a locuirii și serviciilor conexe.

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie

⁶⁶ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.

- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L5 – terenuri agricole, rezervate pentru extinderea zonelor de locuit în jurul localității

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L5

- Terenuri libere de construcții propuse pentru extinderea zonei de locuire și servicii conexe
- Locuire individuală nouă cu regim de înălțime de la P, S+P sau P+1. Starea clădirilor este bună sau foarte bună, fiind reprezentată de clădiri noi, parțial alimentate cu apă potabilă și canalizare.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L5

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L5

- Locuințe individuale P sau P + M, P + 1,
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L5

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.
- Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L5

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale refolosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L5

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboarea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L5

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, paza, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L5

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale secundare/străzi secundare să fie de minimum 9 - 10 m.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L5

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L5

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L5

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- în cazul în care parcela se învecineaza pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament , inserția obligatoriu se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul in care cladirile alaturate prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor pe parcele noi care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara.
- amplasarea constructiilor in zonele de protectie ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.
- **conform P.U.Z.**, cu urmatoarele **recomandari** privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
- în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
- în cazul situații la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L5

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

3.14. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L5

- trama stradală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor se vor stabili/detalia prin PUZ, pentru zonele cu interdicție de constructibilitate
- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L5

- trama stradală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor se vor stabili prin PUZ pentru zonele cu interdicție de constructibilitate
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărie

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilărie existente

L5

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilărie

L5

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.
- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale, solicitanții vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L5

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la stradă

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și

cele de amplasare și conformare;

- pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L5

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1, P+2 (Hcoama max = 12m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zonă, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L5

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afisaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

L5

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L5

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatii plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.
- Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.
- Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

Articolul 22 – Împrejmuiri

L5

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstrucției sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00 metri**, această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apăsare nepotrivită.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁶⁷

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L5

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.O.T. max. 30%
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.O.T. max. 25%
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.O.T. max. 20%

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

⁶⁷ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁶⁸

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L5

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp C.U.T. max. 0,9
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp C.U.T. max. 0,75
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp C.U.T. max. 0,6

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR L6/L6P – Zonă pentru locuințe/ în zona de protecție a monumentelor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este caracterizată de terenuri libere, cu rolul de a sprijini cererea de dezvoltare a locuirii și serviciilor conexe funcțiunii dominante propuse.

- (8) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (9) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (10) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (11) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (12) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.

⁶⁸ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- (13) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (14) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale/delimitare

L6 – Zona situată în nord-vestul localității, pe malul drept al pârâului din această vale.localității

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

L6

- Terenuri libere de construcții propuse pentru extinderea zonei de locuire si servicii conexe

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

L6

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale admise

L6

- Locuințe individuale P sau P + M, P + 1,
- Servicii
- Activități productive manufacturiere nepoluante
- Zone verzi și plantații de aliniament
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- Se admite completarea cu construcții a loturilor libere
- Obținere aviz S.N.G.N. ROMGAZ S.A.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

L6

- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu caracterul celor existente în această zonă cu același aliniament cu anexele gospodărești ale vecinilor.
- Unități productive sau depozitare, servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.

Articolul 6 – Utilizări interzise

L6

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- depozitari de materiale refolosibile
- locuințe înșiruite

Articolul 7 – Interdicții temporare

L6

- orice fel de constructie in zonele marcate pe planse cu conditia avizarii unor documentatii PUZ/PUD pentru restructurare urbanistica parcelari, reparcelari pana la avizarea acestor documentatii.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii gen “chiosc”, metalice sau din lemn, pentru activitati de comert, alimentatie publica, servicii, fara elaboarea unui PUD care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie.

Articolul 8 – Interdicții permanente

L6

- Poluare de orice fel a mediului.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (in cazul cand unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturala propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost inregistrate in L.M.I.) se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- *pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.*
- *pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii*
- *pastrarea si valorificarea potentialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente (cat si la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streașina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara. Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

L6

Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament.

Este indicat ca distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor comunale secundare/străzi secundare să fie de minimum 9 - 10 m.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 600 mp și raportul laturilor să fie cuprins între 1/1 și 1/3.

Clădirile vor fi amplasate izolat pe lot, păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism față de limitele posterioare, laterale și frontale. Alinierea clădirilor va fi unitară.

Înălțimea maximă admisă este P+1+M.

Zona este pretabilă locuirii și dotărilor aferente, caz în care suprafața parcelor va fi mai mare în funcție de necesitățile de dezvoltare ale dotărilor.

Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500 mp și 1000 mp.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă.

Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent, utilizând volume simple armonizate cu vecinătățile.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

L6

- durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumătate la solstiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele de interdictie temporara de construire pana la elaborare studiu de impact, solutiile urbanistice privind orientarea vor avea in vedere asigurarea unei durate minime de insorire.
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza astfel:
 - pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.
 - pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

L6

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

L6

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:

- în cazul în care parcela se învecineaza pe o parte și pe alta cu construcții amplasate pe aliniament , inserția obligatoriu se va amplasa pe aliniament pentru a păstra caracterul străzii
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara;
- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura (conform studiu istoric) retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul in care cladirile alaturate prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea;
- retras fata de aliniament cu minim 6,00 metri in cazul lotizarilor pe parcele noi care indeplinesc conditiile de constructibilitate si echipare edilitara.

- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **conform P.U.Z.**, cu următoarele **recomandări** privind zonele de extindere:
 - o clădirile se vor retrage de la aliniament respectând retragerile profilelor propuse prin PUG dacă acestea sunt preluate în documentații inferioare
 - o în cazul lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora
 - o în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

L6

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se poate realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura stresinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maximă de **15,00 m**, cu condiția respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară;
- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00 metri**;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada cuprins între 12,00 – 15,00 m, retragerea față de limite laterale va fi conform Codului Civil;
- **în cazul clădirilor izolate**, parcelate cu front la strada peste 15,00 m, retragerea față de una din limite laterale va fi conform Codului Civil, iar față de cealaltă limită laterală de **3,00 m**;
- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00 metri**; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00 metri**.
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

3.15. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

L6

- trama stradală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor se vor

stabili/detalia prin PUZ, pentru zonele cu interdicție de construibilitate

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **4,00 m** între clădire și una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din apropierea clădirilor de învățământ și sanitate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accesuri pe același drum va fi redus la minimum necesar.

Articolul 14 – Accesuri pietonale

L6

- trama stradală, secțiunile caracteristice ale drumurilor, caracterul, destinația și mărimea zonelor se vor stabili prin PUZ pentru zonele cu interdicție de construibilitate
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

L6

- pentru **locuințe**, în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului – **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice**;
 - în momentul realizării rețelei centralizate (apa sau canalizare) publice în zona beneficiarului se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale, colective sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;

- construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

L6

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice.
- în zonele în care se vor concesiona terenuri din proprietatea primăriei pentru realizarea de locuințe individuale, solicitanții vor fi cointeresați de către Consiliul Local, prin condițiile înscrise în caietele de sarcini, să contribuie la completarea echipării tehnico-edilitare în zonă. Contractele încheiate în acest sens vor cuprinde prevederile în beneficiul ambelor părți, urmărind în aceeași măsură apărarea interesului public și încurajarea inițiativei private.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

L6

- pentru locuințe se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:

a. deschidere la stradă

minim 12 m pentru izolate sau cuplate

b. suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale și cuplate:

minim 300 mp, dacă parcela este:

- amplasată într-o zonă cu minim 3 parcele construite pe aceeași latură a străzii, pe o lungime de cel mult 100 metri;
- situată pe un front construit sau parțial construit și dispune de acces rutier amenajat și rețele edilitare existente în imediata vecinătate.

minim 500 mp, în toate celelalte cazuri, în special dacă:

- parcela se află în zonele de extindere ale intravilanului existent;
- parcela este creată prin parcelări noi, indiferent de poziția sa.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);

- echipare cu rețele tehnico-edilitare;
- forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante (locuințe):
 - în zonele cu parcelări existente se va păstra conformarea impusă de tradiție, cu condiția respectării prevederilor prezentului regulament în privința normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor, precum și cele de amplasare și conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii complementare:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;
- conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesurile asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
 - terenul pe care se realizează o locuință colectivă trebuie să aibă o suprafață minimă de 700 mp și să nu afecteze rețelele, circulațiile, parcajele și localizările existente

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

L6

- pentru funcțiunea dominantă (locuințe) se va accepta un regim de **P, P+M, P+1, P+2 (Hcoama max = 12m)**;
- în cazul în care se solicită realizarea de construcții mai înalte, la autorizare se vor prezenta desfasurări de fronturi stradale, perspective aeriene și alte materiale care să demonstreze înscrierea favorabilă a noului obiectiv în cadrul construit existent. În cazul când se considera necesar, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în care să se analizeze atât impactul vizual, funcțional și tehnic al noului obiectiv în zonă, precum și riscurile pe care le prezintă sub aspectul stabilității, siguranței în exploatare și rezistenței la foc.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

L6

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de construcție, firme, afisaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi straine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- orice interventie asupra uneia din constructiile propuse pentru a fi trecute in lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

L6

- nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunea zonei - locuinte si functiuni complementare) necesita parcaje si nu se pot asigura in perimetrul parcelei respective, respectiv nici in vecinatatea acesteia;
- necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact (factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator)

Articolul 21 – Spații plantate

L6

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin **15%** din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** inaltime;
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale: pl. 6.1., pl. 6.2 si pl. 6.3.

Articolul 22 – Împrejurii

L6

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxin **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; in situatia realizarii unor garduri din zidarie acestea vor avea obligatoriu in partea superioara o suprafata de minim 25% de goluri inchise cu fier forjat, plasa sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejurii existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea
- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor in culori tipatoare, se recomanda culoarea gri inchis
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparent si vor avea inaltimea maxima de **2,00 metri**, aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu gardurii vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁶⁹

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L6

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp P.O.T. max. 30%
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp P.O.T. max. 25%
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp P.O.T. max. 20%

Notă: În nicio situație, suprafața construită maximă la sol (SC) sau suprafața desfășurată (SCD) a unei parcele dintr-o categorie superioară nu va putea fi mai mică decât cea maximă permisă în categoria imediat inferioară

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

⁶⁹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷⁰

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

L6

- pentru terenuri cu suprafața până la 500 mp C.U.T. max. 0,9
- pentru terenuri cu suprafața până la 1000 mp C.U.T. max. 0,75
- pentru terenuri cu suprafața peste 1000 mp C.U.T. max. 0,6

Articolul 25 – Procent minim de spații plantate (PSP)

Procentul de spații plantate reprezintă raportul dintre suprafața amenajată ca spațiu verde plantat și suprafața totală a parcelei. În calculul suprafețelor plantate nu se includ suprafețele ocupate de construcții, accesuri carosabile, circulații pietonale, platforme, parcaje, terase, trotuare de gardă sau alte suprafețe impermeabilizate.

P.S.P. minim admis – conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

- pentru terenuri cu suprafața de până la 500 mp P.S.P. min. 30%;
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 500 mp și 1000 mp P.S.P. min. 35%;
- pentru terenuri cu suprafața mai mare de 1000 mp P.S.P. min. 40%.

UTR GC – Zonă gospodărie comunală

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona este caracterizată funcțiunea de cimitir precum și rezerve de teren neconstruit pentru extindere.

GC – Este situat în vestul localității, spre nord-vest de centrul localității deservit de un drum local (str. Cimitirului).

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- construcții, amenajări și instalații necesare funcțiunii de culte

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- construcții, instalații și amenajări pentru cimitire.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- administrație
- servicii complementare funcțiunii dominante

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

GC

- Drumuri și alei interioare
- Plantații

⁷⁰ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

- Construcții anexe ale cimitirului: capelă, cripte, morminte, etc
- Construcții aferente funcțiunii de gospodărie comunală

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

GC

- se va asigura, conform normelor, o zona de protecție de **50.00** metri fata de locuințe;
- pentru locuințele noi amplasarea în această zonă se va face numai după obținerea avizului de la Direcția de Sănătate Publică
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Articolul 6 – Utilizări interzise

GC

- Construcții de locuințe, de servicii, de producție.
- Captări de apă potabilă (fântâni).
- Depozitarea gunoaielor.

Articolul 7 – Interdicții temporare

GC

- orice construcție aflată în zona de restricție de construire

Articolul 8 – Interdicții permanente

GC

- locuințe cu partiu obisnuit;
- anexe gospodărești
- instituții publice de interes general;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații;
- servicii profesionale și sociale;
- comerț: piață, târg;
- activități agricole sau industriale

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

GC

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

GC

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

GC

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

GC

- se vor respecta normele de igienă prevăzute în OMS 536/ 1997 (Ordinul Ministerului Sănătății - pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației)
- se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică pentru construcțiile noi propuse a se amplasa în zona de protecție sanitară.

3.5. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

GC

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre strazi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

GC

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărită

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilăritare existente

GC

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilăritare

GC

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor oțlitate și a altor deseuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

GC

- Suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5-10 mp**, din care **15%** circulatii carosabile si pietonale, **5%** plantatii si **1%** constructii (altele decat locul de veci)

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

GC

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

GC

- se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

GC

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

GC

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5%** din suprafata totala a cimitirului.

Articolul 22 – Împrejurii

GC

- imprejmurile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de **2,00 metri**;
- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei, a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de proiectie, ca stresini, copertina. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp inclusiv, intra in suprafata construita. Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil, chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

GC - suprafata totala pe un loc de veci va fi de **7.5 - 10 mp**, din care **15%** circulatii carosabile si pietonale, **5%** plantatii si **1%** constructii (altele decat locul de veci).

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



În calcul suprafețe construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se considera conventional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

GC

- CUT maxim admis = 0,15

UTR ID – Zonă unități industriale și depozitare

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona se compune din terenurile fostelor unități agricole (C.A.P.) ce în prezent sunt ocupate de clădiri dezafectate în stare avansată de degradare.

ID1 – Zonă situată în centrul localității, adiacentă drumului comunal principal, caracterizată de zone de servicii și depozitare, activități de agrement sportiv

ID2 – ocupată de S.N.G.N. ROMGAZ S.A. – grupul 16 – situat în nord estul localității la 450 m de Dc146 spre nord – vest

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- producție, depozitare și servicii industriale

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- Zonă de producție cu activități nepoluante

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- zone verzi;
- servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

ID1, ID2

- Unități de producție, depozitare, nepoluante.
- Zone verzi de protecție, plantații înalte între zone de producție și zone de locuit.
- Activități agro-turistice, agrement, sportive,

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

ID1, ID2

- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare.
- oricare din funcțiunile de la articolul de mai sus cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- Dotări comerciale și de alimentație publică, învățământ
- Captări de apă potabilă.

Articolul 6 – Utilizări interzise

ID1, ID2

- se interzic funcțiunile care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.

Articolul 7 – Interdicții temporare

ID1, ID2

- orice fel de construcție în zonele marcate pe planșe cu condiția avizării unor documentații PUZ/PUD pentru restructurare urbanistică parcelară, reparcelări până la avizarea acestor documentații.

Articolul 8 – Interdicții permanente

ID1, ID2

- Poluare de orice fel a mediului.
- Construcții provizorii de orice natură.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pentru fiecare monument istoric (în cazul când unul sau mai multe din edificiile cu valoare arhitecturală propuse prin studiul istoric anexat la prezentul PUG au fost înregistrate în L.M.I.) se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servitutile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- *pastrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.*
- *pastrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii*
- *pastrarea și valorificarea potențialului arheologic*

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei și materialelor sarpantei, modernizării și decoratiei, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor. Este interzisă schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente (ca și la cele propuse a fi clasate ca monumente istorice) cu plastică arhitecturală valoroasă.

Streșina, paza, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și poziția originală. Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de formă, materialele și soiurile originale.

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

ID1, ID2

- durată minimă de însorire conform normelor sanitare este de o oră la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- pentru a evita amplasarea construcțiilor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

ID1, ID2

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

ID1, ID2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- Se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament (minim 10 m).
 - în cazul în care pe parcelele cu funcțiuni similare, învecinate, construcțiile sunt retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existentă;
 - amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

ID1, ID2

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri** (pentru clădirile noi);
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de **3,00 m**, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului (excepție fac spațiile administrative, birouri, spațiile de prezentare și desfășurare, etc - altele decât spațiile industriale propriu-zise);

3.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

ID1, ID2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesurile în parcele, din drumurile județene se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

ID1, ID2

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale, fie ca sunt trotuare sau alei, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane de zona unității industriale.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilărie

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilare existente

ID1, ID2

- pentru **construcțiile noi**, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

ID1, ID2

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

ID1, ID2

- pentru construcții se vor rezerva terenuri cu următoarele caracteristici:
 - a. deschidere la stradă** - min. 20 m (cu excepția accesului indirect-servitute)
 - b. suprafața minimă a parcelei** - min 1000 mp
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere (la care se face o parcelare peste 3 loturi) se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

ID1, ID2

- înălțimea unităților mici productive, de servicii nu va depăși înălțimea de **P+2E (Hcoama = 12,00 m)**, iar componentele tehnologice ale instalațiilor (antene, cosuri izolate) pot merge până la 40,00 m.
- depășirea înălțimilor reglementate poate fi depășită doar în cazul instalațiilor complementare specifice.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

ID1, ID2

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza

- numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afisaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
 - se interzice utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
 - orice intervenție asupra uneia din construcțiile propuse pentru a fi trecute în lista monumentelor istorice (conform studiului istoric) se va aviza de Ministerul Culturii și Direcția Județeană pentru Cultură Mureș.
 - Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
 - Fațadele laterale vor fi simple și vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
 - Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

ID1, ID2

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
 - Împrejurimile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 m și vor fi dublate cu gard viu.
 - Staționarea vehiculelor se rezolvă în interiorul incintelor.
 - Toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică prin porți cu lățime minimă de 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
-
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunea zonei – unități industriale și depozitare) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acestora
 - necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

Articolul 21 – Spații plantate

ID1, ID2

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de 40%, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte și garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale

Articolul 22 – Împrejurimi

ID1, ID2

Imprejmuirile spre strada vor avea înalțimi de **2,00** metri și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea
- nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori tipatoare, se recomandă culoarea gri închis
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri, aceasta înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷¹

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Procentul maxim de ocupare a terenului (**POT**) de **50%**

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

⁷¹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷²

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este de 1,5

⁷² Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

UTR SP – Zonă spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- SP1** – Zonă situată în apropierea centrului localității, terenul de sport actual (fotbal) și rezerve de teren către râul Mureș
- SP2** – Zonă situată în partea de nord vest a centrului localității, caracterizată de așezări informale
- SP3** – Zonă situată în nord vestul localității, la "Câmpul Mare", cuprinzând următoarele subzone (conform *P.U.Z. Teren de golf* – Chinari – an 2008):
- a) Zona centrală;
 - b) Zona destinată pentru vile și case de vacanță;
 - c) Zona destinată pentru apartamente în locuințe colective;
 - d) Zona verde de agrement și de protecție;
 - e) Livada și cimitir

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este de sport, agrement, odihnă, loisir, perdele de protecție etc.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- construcții cu funcțiuni complementare funcțiunii dominante pentru activități specifice: chioscuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc în aer liber, etc;
- funcțiuni de locuire cu turism
- servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

SP1

- Terenuri de sport (fotbal, handbal, minifotbal, tenis, etc.), bază hipică
- Terenuri amenajate pentru agrement, odihnă (parc), loisir
- Servicii comerciale, alimentație publică complementară funcțiunilor sportive
- Parcări

SP2

- Terenuri de sport (fotbal, handbal, minifotbal, tenis, etc.), bază hipică
- Terenuri amenajate pentru agrement, odihnă (parc), loisir
- Zone rezidențiale
- Case de vacanță – bungalouri
- Teren pentru amplasarea corturilor
- Servicii comerciale, alimentație publică
- Parcări

SP3

- Funcțiuni publice;
- Locuințe individuale;
- Servicii comerciale
- Zone verzi și plantații.
- Terenuri de golf

- Terenuri amenajate pentru agrement, odihnă
- Servicii pentru terenul de golf
- Locuri de agrement și de acumulări de apă
- Parcări
- Locuințe individuale, vile și case de vacanță pe parcele
- Servicii complementare funcțiunilor sportive
- Se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

SP1

- Construcții/dotări complementare terenurilor sportive

SP2

- Locuințe cu anexe gospodărești,
- Restaurante, baruri
- Unități productive nepoluante

SP3

- Unități productive sau de depozitare;
- Prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei.
- Unități productive sau depozitare a căror rază nu depășește limitele parcelei
- Anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front.
- Locuințe cu anexe gospodărești
- Lini aeriene
- Construcții cu caracter provizoriu

Articolul 6 – Utilizări interzise

SP1, SP2

- locuințe cu partiu obisnuit;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P și maxim P+1;
- instituții publice de interes general;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații;
- servicii profesionale și sociale;
- comerț: piață, târg;
- activități agricole și industriale;

SP3

- activități ce generează poluare

Articolul 7 – Interdicții temporare

SP1

- orice construcție permanentă aflată în zona de restricție de construire

SP2

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă.
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SP3

- orice construcție aflată în zona de restricție de construire până la elaborarea P.U.Z. cu excepția construcțiilor cu caracter provizoriu

Articolul 8 – Interdicții permanente

SP1, SP2, SP3

- Poluarea de orice fel a mediului (platforme de gunoi, autoservice, ferme de animale, etc.).

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

SP1

- respectarea principiilor privind orientarea cardinală a funcțiunilor/terenurilor sportive în aer liber

SP2

- nu este cazul

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

SP1, SP2

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

SP3

- conform documentații de urbanism aprobate

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

SP1

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Construcțiile noi vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

SP1, SP2

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socio-culturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.5. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

SP1

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accesuri carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 14 – Accesuri pietonale

SP1

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

SP1

- Se va asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate

pentru intretinerea spatiilor plantate.

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

SP1

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate in domeniul public;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicatii speciale. In situatii exceptionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul functional si se incadreaza in peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate in subteran (cu exceptia situatiilor in care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate si sanitare in vigoare).

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

SP1

Persoanele juridice care concesioneaza terenuri pentru constructia si amplasarea in spatiile verzi a obiectivelor pentru activitati socioculturale sunt obligate sa obtina avizele, acordurile si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafata terenurilor si conditiile de desfasurare a activitatii ulterioare se determina in baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului si urbanism, avizate si aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafetele cumulate ale acestor constructii sa nu ocupe mai mult de 10% din suprafata spatiului verde respectiv.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

SP1

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m.**

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

SP1

- este obligatorie adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.
- cladirile noi sau modificarile/reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

SP1

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:
 - pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii: un loc de parcare la 5-20 de persoane;
 - pentru stadioane: un loc de parcare la 30 de persoane.

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 21 – Spații plantate

SP1

- spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0 cm**; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **10** arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri inaltime;

SP2

- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor – vezi plansele Cai de Comunicatie si Profile Transversale.
- Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.
- Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 4 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

SP1, SP2

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 22 – Împrejmuiri

SP1

- imprejmuirile vor fi transparente si vor avea maxim **2,00** metri inaltime din care un soclu opac de maxim **0,60** metri dublate de gard viu.

SP2

- fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru **SP1** nu se va tine cont de procentul maxim de ocupare al UTR-ului din care face parte, s-a prevazut un procent maxim de ocupare (cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale) al terenului de maxim **10%**

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se incadreaza în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J2015000125011; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Pentru **SP1** nu se va ține cont de coeficientul maxim de ocupare al UTR-lui din care face parte, s-a prevăzut un coeficient maxim de utilizare (cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale) al terenului de maxim **0,20**

SP2

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

SP3

- conform documentație de urbanism pentru zonele ce se încadrează în restricție de construibilitate până la elaborare PUZ

UTR TE – Zonă pentru echipare edilitară

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

În sudul localității, pe malul drept al Mureșului, stație de reglare gaz metan.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

- gospodarii de apa, rezervoare de apa, puturi forate, statii de pompe
- stație reglare gaze
- statii de epurare
- stație transformare energie electrica
- terenurile destinate amplasării de echipamente tehnico edilitare și de producere a energiei regenerabile

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

- Stație reglare presiune gaz metan.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- administratie
- prestari servicii

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

- Construcții necesare pentru realizarea funcționării obiectivului.
- Plantații înalte de protecție.

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

TE

- Nu sunt

Articolul 6 – Utilizări interzise

TE

- Construcții de locuințe și de servicii.
- Unități de producție.
- Dotări sportive, de agrement, etc.

Articolul 7 – Interdicții temporare

TE

- oricare din constructiile admise prezentate la articolul 4 in intersecțiile ce necesita amenajare (proapse prin prezentul PUG) pana la realizarea acestora.
- orice constructie aflata in zona de restrictie de construire conditionata pentru intocmire studiu geotehnic aprofundat pana la realizarea acestuia.

Articolul 8 – Interdicții permanente

TE

- Construcții de locuințe și de servicii.

- Unități de producție.
- Dotări sportive, de agrement, etc.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

TE

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

TE

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

TE

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale, estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

TE

- se vor respecta normele de igienă prevăzute în OMS 536/ 1997
- se va obține avizul Direcției de Sănătate Publică pentru construcțiile noi propuse a se amplasa în zona de protecție sanitară.

3.5. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

TE

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordurilor dintre strazi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar;
- accesurile vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

Articolul 14 – Accesuri pietonale

TE

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accesuri pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, în special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accesuri pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

TE

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

TE

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

TE

- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un plan urbanistic de detaliu conform legislatiei in vigoare;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

TE

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **10,00 m**.

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

TE

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 20 – Parcaje

TE

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate (studiu de circulatie) legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate

TE

- orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20 metri** si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

Articolul 22 – Împrejmuiri

TE

- împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷³

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷⁴

⁷³ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁷⁴ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

CUT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (*Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN*)

UTR CCr – Zonă cai de comunicație

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Intrucat aspectul general al localitatii este influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de cai de comunicatie.

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice, respectiv in zona de protectie a caii ferate trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
 - drumuri nationale - 22 m;
 - drumuri judetene - 20 m;
 - drumuri comunale - 18 m;
- sa respecte distanta minima de siguranta de 20 m de la axul caii ferate.
- Elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI si SRI din 1995).

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

CCr - subzona cailor de comunicatie rutiera si constructiile aferente

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă

CCr – Funcțiunea dominantă a zonei este de: constructii si amenajari pentru cai de comunicatie rutiera.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, plantație rutieră sau pentru alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului sau pentru siguranța circulației. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și alte asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor în cale curentă și aliniament sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta ordonanță.

Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1.

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;*
- b) executarea de construcții, înprejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;*
- c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.⁷⁵*

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

- nu sunt admise

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări admise

CCr

- cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

Articolul 5 – Utilizări admise cu condiții

CCr

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.
- garajale și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim **1,20 m** înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen)
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administrației

publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

Pentru orice lucrare în zona de protecție a drumurilor naționale se va solicita avizul C.N.A.D.N.R. S.A.

⁷⁵ Ordonanța nr. 43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor

Articolul 6 – Utilizări interzise

CCr

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
 - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse
 - modernizarea intersectiilor
 - realizarea spatiilor de parcare
 - realizarea traversarilor pietonale
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatia publica rutiera: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri, etc.
- in zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:
 - constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente
 - panouri independente de reclama publicitara
- se interzice:
 - cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere
 - amplasarea in incinta unitatilor de transporturi si a garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si/sau prezinta risc de incendiu/explozie.

Articolul 7 – Interdicții temporare

CCr

- orice constructie in zonele de interdictie temporara, pana la realizarea lucrarilor (rezolvare intersectii, extinderi si modernizari de strazi existente, trasee de strazi noi, traversari, etc) pe baza studiilor urbanistice precizate, cu respectarea prospectelor stabilite prin PUG.

Articolul 8 – Interdicții permanente

CCr

- orice fel de constructie care prin functiune, conformare, volumetrie si estetica impieteaza asupra desfasurarii in bune conditii a functiunii dominante: constructii provizorii, chioscuri, anexe gospodaresti, panouri publicitare

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 9 – Orientarea față de punctele cardinale

CCr

- nu este cazul;

Articolul 10 – Amplasarea față de drumurile publice

CCr

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislatiei si terminologiei tehnice: drum national, drum judetean, drumuri comunale si strazi in intravilan
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fasiile de siguranta si zonele de protectie

ZONELE DE PROECTIE sunt stabilite in functie de categoria strazii, astfel:

22 m din ax – la drumurile nationale

20 m din ax – la drumurile judetene

18 m din axa – la drumurile comunale

Articolul 11 – Amplasarea față de aliniament

CCr

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor, specific pentru UTR-ul respectiv si se vor respecta distentele de protectie
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de ratiuni functionale, estetice, ecologice sau tehnologice (protectia impotriva zgomotului, nocivitatii)

Articolul 12 – Amplasarea în interiorul parcelei

CCr,

- autorizarea de construire va fi conditionata de elaborarea prealabila a unui studiu, necesar pentru a proba constructibilitatea unei parcele in zona stabilita
- se vor respecta normele de igiena prevazute in OMS 536/ 1997 (Ordinul Ministerului Sanatatii - pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei)

3.5. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 13 – Accesuri carosabile

CCr

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile accesurilor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate reduca si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia
- accesurile vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii
- numarul de accesuri pe acelasi drum va fi redus la minimum

Articolul 14 – Accesuri pietonale

CCr

- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

CCr

- pentru **constructiile noi**, beneficiarul constructiei **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa:
 - prelungeasca retea existenta (daca are capacitatea necesara);
 - mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
 - construiasca noi retele.

Articolul 16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

CCr

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la santurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gății;
- noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcelare

CCr

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice zonale care vor stabili parcelarea și destinația terenurilor în conformitate cu prevederile PUG;

Articolul 18 – Înălțimea construcțiilor

CCr

- conform necesităților tehnice sau normelor specifice

Articolul 19 – Aspectul exterior al construcțiilor

CCr

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public și se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 20 – Parcaje

CCr

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 21 – Spații plantate CCr

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona CCr.
- este obligatorie respectarea fașilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele strazilor – vezi planșele Cai de Comunicație și Profile Transversale:

Articolul 22 – Împrejmuiri CCr

Împrejmuirile se vor amenaja în toate cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților din subzona.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷⁶

POT maxim admis - conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

Articolul 24 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

⁷⁶ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷⁷

CUT maxim admis = conform prevederilor specifice fiecărei UTR (Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN)

UTR U – Zone urbanizate

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Zona cuprinsă în Macro-UTR U este constituită din unități teritoriale reglementate prin documentații de urbanism aprobate (PUZ/PUD), aferente unor parcele, ansambluri sau zone cu destinații diverse (locuire, servicii, industrie, echipamente publice etc.)

- (1) Pentru intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P2.
- (2) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P3.
- (3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P4.
- (4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P5.
- (5) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii, se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P6.
- (6) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P7.
- (7) Pentru construcțiile noi situate în afara zonelor de protecție și a zonelor construite protejate provizorii se vor respecta prevederile specifice stabilite la Capitolul VII, P8.

Articolul 1 – Utilizări specifice/subzone funcționale

Utilizările funcționale ale acestor subzone respectă reglementările urbanistice proprii fiecărei documentații aprobate.

Articolul 2 – Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

⁷⁷ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Funcțiunea dominantă este stabilită prin fiecare documentație de urbanism aprobată și poate include locuințe individuale sau colective, servicii, funcțiuni comerciale, activități productive nepoluante, echipamente publice sau mixaje funcționale.

Articolul 3 – Funcțiunile complementare

Funcțiunile complementare sunt cele permise prin documentațiile aprobate, precum spații verzi, parcaje, circulații, anexe gospodărești, activități de prestări servicii, comerț sau alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă.

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 4 – Utilizări funcționale permise

4

Sunt admise utilizările stabilite expres în cadrul fiecărei documentații PUZ/PUD aprobate și aflate în vigoare.

Articolul 5 – Utilizări permise cu condiții

4

Utilizările permise cu condiționări (de exemplu: restricții de înălțime, regim de aliniament, accese, funcțiuni asociate etc.) sunt cele menționate în documentațiile aprobate.

Articolul 6 – Utilizări interzise

4

Sunt interzise utilizările care contravin prevederilor documentațiilor aprobate sau celor prevăzute prin reglementările generale urbanistice în vigoare.

Articolul 7 – Interdicții permanente

4

Se interzic definitiv utilizările care contravin reglementărilor urbanistice aprobate sau legislației în vigoare privind protecția mediului, patrimoniul sau siguranța construcțiilor.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8 – Orientarea față de punctele cardinale

4

Se recomandă respectarea soluțiilor de amplasare stabilite în documentațiile aprobate, cu luarea în considerare a condițiilor climatice și orientării optime pentru confortul locuirii.

Articolul 9 – Amplasarea față de drumurile publice

4

- Se vor respecta profilele stradale prevăzute/propuse prin PUG
- Retragerile și aliniamentele vor fi conforme cu cele stabilite prin PUZ/PUD aprobat.

Articolul 10 – Amplasarea față de aliniament

4

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se face conform documentației aprobate.

Articolul 11 – Amplasarea în interiorul parcelei

4

Se respectă reglementările din documentațiile aprobate privind amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei și distanțele față de limitele laterale și posterioare.

1.8. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Articolul 12 – Accesuri carosabile

4

Accesele carosabile vor fi realizate conform scenariilor din documentațiile aprobate și avizelor instituțiilor abilitate.

Articolul 13 – Accesuri pietonale

4

Vor fi asigurate accesuri pietonale sigure și conforme cu normele urbanistice și prevederile PUZ/PUD.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 14 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

4

Este obligatorie racordarea la rețelele edilitare publice, conform reglementărilor din documentația aprobată.

Articolul 15 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare

4

Se vor respecta obligațiile de echipare prevăzute în documentațiile aprobate, inclusiv prevederile privind contribuția dezvoltatorilor la realizarea rețelor.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 16 – Parcelare

4

Parcelarea este permisă conform scenariilor și indicatorilor prevăzuți în documentațiile aprobate

Articolul 17 – Înălțimea construcțiilor

4

Regimul de înălțime este cel aprobat prin PUZ/PUD.

Articolul 18 – Aspectul exterior al construcțiilor

4

Aspectul exterior va respecta prevederile documentațiilor aprobate și cerințele de integrare în context.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Articolul 19 – Parcaje

4

Se vor asigura locuri de parcare conform reglementărilor PUZ/PUD și normativelor aplicabile.)

Articolul 20 – Spații plantate

4

Vor fi respectate prevederile privind realizarea de spații verzi și plantate, conform documentației aprobate.

Articolul 21 – Împrejurii

4

Împrejurările vor fi realizate conform normelor estetice și funcționale stabilite prin PUZ/PUD.

CAPITOLUL 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 22 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consola în afara planului fațadei, a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de proiecție, ca stresini, copertina. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

POT-ul maxim admis este cel stabilit prin fiecare documentație de urbanism aprobată.

Articolul 23 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul de utilizare al terenului definit ca raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei.

În calcul suprafețe construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

CUT-ul maxim este cel prevăzut în reglementările PUZ/PUD aprobate și nu poate fi depășit.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN

În tabelul de mai jos, sunt precizate posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, la nivelul fiecărei U.T.R., referitoare la:

1. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷⁸

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.⁷⁹

⁷⁸ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁷⁹ Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

16. SÂNTANA DE MUREȘ

UTR	Denumire / Destinație	POT maxim admis	CUT max. admis
L1	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,6; 500-1000 mp: 0,5; > 1000 mp: 0,4
L2	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,6; 500-1000 mp: 0,5; > 1000 mp: 0,4
L3	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,8; 500-1000 mp: 0,7; > 1000 mp: 0,6
L4	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,9; 500-1000 mp: 0,75; > 1000 mp: 0,6
ID	Zonă industrială și depozitare	Se reglementează prin PUZ	Se reglementează prin PUZ
IS	Instituții și servicii	< 500 mp: 50%, 500-1000 mp: 40%, > 1000 mp: 35%	< 500 mp: 1,5; 500-1000 mp: 1,2; > 1000 mp: 1,05
SP	Spații verzi și agrement	SP1: maxim 10%; SP2: maxim 25%,	SP1: maxim 0,20; SP2: maxim 0,35
GC	Gospodărie comunală	-	0,15
TE	Echipare edilitară	-	-
DS	Destinație specială	Conf. doc.specializat	Conf. doc.special.
Ccr	Căi de comunicație	-	-
U	Zone urbanizate	Conf. doc. aprobat	Conf. doc. aprobat

17. BĂRDEȘTI

UTR	Denumire / Destinație	POT maxim admis	CUT maxim admis
L1	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,6; 500-1000 mp: 0,5; > 1000 mp: 0,4
L2	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,6; 500-1000 mp: 0,5; > 1000 mp: 0,4
L3	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,8; 500-1000 mp: 0,7; > 1000 mp: 0,6
L4	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,9; 500-1000 mp: 0,75; > 1000 mp: 0,6
L5	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,9; 500-1000 mp: 0,75; > 1000 mp: 0,6
IS	Instituții și servicii	< 500 mp: 50%, 500-1000 mp: 40%, > 1000 mp: 35%	< 500 mp: 1,5; 500-1000 mp: 1,2; > 1000 mp: 1,05
SP	Spații verzi și agrement	maxim 25%;	maxim 0,35
GC	Gospodărie comunală	-	0,15
TE	Echipare edilitară	-	-
Ccr	Căi de comunicație	-	-
U	Zone urbanizate	Conf. doc. aprobat	Conf. doc. aprobat

18. CURTENI

UTR	Denumire / Destinație	POT maxim admis	CUT maxim admis
L1	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,9; 500-1000 mp: 0,75; > 1000 mp: 0,6
L2	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,9; 500-1000 mp: 0,75; > 1000 mp: 0,6
L3	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,9; 500-1000 mp: 0,75; > 1000 mp: 0,6
L4	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,9; 500-1000 mp: 0,75; > 1000 mp: 0,6
L5	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,9; 500-1000 mp: 0,75; > 1000 mp: 0,6
L6	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,9; 500-1000 mp: 0,75; > 1000 mp: 0,6
IS	Instituții și servicii	< 500 mp: 50%, 500-1000 mp: 40%, > 1000 mp: 35%	< 500 mp: 1,5; 500-1000 mp: 1,2; > 1000 mp: 1,05
GC	Gospodărie comunală	-	0,15
ID	Zona unitati industriale și depozitare	ID1, ID2 = 50%,	ID1, ID2 = 1,5
SP	Spații verzi și agrement	SP1: maxim 10%; SP2: conf.PUZ SP3: conf.PUZ	SP1: maxim 0,20; SP2: conf.PUZ SP3: conf.PUZ
TE	Echipare edilitară	-	-
Ccr	Căi de comunicație	-	-
U	Zone urbanizate	Conf. doc. aprobat	Conf. doc. aprobat

19. CHINARI

UTR	Denumire / Destinație	POT maxim admis	CUT maxim admis
L1	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,6; 500-1000 mp: 0,5; > 1000 mp: 0,4
L2	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,6; 500-1000 mp: 0,5; > 1000 mp: 0,4
L3	Zonă pentru locuințe	< 500 mp: 30%, 500-1000 mp: 25%, > 1000 mp: 20%	< 500 mp: 0,8; 500-1000 mp: 0,7; > 1000 mp: 0,6
IS	Instituții și servicii	< 500 mp: 50%, 500-1000 mp: 40%, > 1000 mp: 35%	< 500 mp: 1,5; 500-1000 mp: 1,2; > 1000 mp: 1,05
GC	Gospodărie comunală	-	0,15
TE	Echipare edilitară	-	-
SP	Spații verzi și agrement	SP1: maxim 10%; SP2: conf.PUZ SP3: conf.PUZ	SP1: maxim 0,20; SP2: conf.PUZ SP3: conf.PUZ
ID	Zona unitati industriale și depozitare	ID1, ID2 = 50%,	ID1, ID2 = 1,5
Ccr	Căi de comunicație	-	-

VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

GENERALITATI

- Zona terenuri agricole in extravilan (**TA**) cuprinde:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole situate in extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I si II de fertilitate, pe cele cu imbunatatiri funciare, precum plantate cu vii si livezi este interzisa, cu exceptia constructiilor care servesc activitati agricole, cu destinatie militara, cai ferate, sosele de importanta deosebita, linii electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze si petrol, lucrari de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole situate in extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul general de urbanism:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole

Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I si II de fertilitate, pe cele cu imbunatatiri funciare, precum plantate cu vii si livezi este interzisa, cu exceptia constructiilor care servesc activitati agricole, cu destinatie militara, cai ferate, sosele de importanta deosebita, linii electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze si petrol, lucrari de gospodarie a apelor.

Introducerea de terenuri agricole in intravilan, altele decat cele introduse prin PUG se va face numai in cazuri temeinic fundamentate, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la retelele edilitare.

UTILIZARI PERMISE (in cazul avizarii documentarii PUZ):

- Locuinte individuale
- Activitati complementare (comert, alimentatie publica, echipamente publice, servicii)
- Activitati productive nepoluante desfasurate in constructii mici si mijlocii, unitati de cercetare.
- Activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii mici
- birouri incluzând oricare din urmatoarele utilizari:
 - o birouri profesionale sau de afaceri;
 - o servicii pentru afaceri;
 - o instituii financiare sau bancare;
 - o posta si telecomunicatii
- spatii verzi amenajate, perdele de protectie, promenada, parc

TH - Terenuri aflate permanent sub ape

GENERALITATI

- Zona terenuri aflate permanent sub ape (**TH**) cuprinde:
 - albia minora – este suprafata de teren ocupa permanent sau temporar de apa, care asigura curgerea nestingerita, din mal in mal, a apelor la niveluri obijnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor
 - albia majora – este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza in conditiile prevazute in art. 7 din R.G.U. si anume:

- Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.
- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la aliniatul de mai sus este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

UTILIZARI PERMISE

- se admit lucrari de regularizare si consolidare a malurilor aferente apelor curgatoare
- se admit lucrari de indiguiri si taluzari
- sunt admise lucrari de amenajare a vadului dupa regularizarea cursului de apa, pentru realizarea de spatii plantate si pentru recreere, sport si odihna
- sunt admise lucrari aferente echiparii tehnico-edilitare: captari, indiguiri pentru acumulari

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- In scopul protectiei albiilor, malurilor si pentru imbunatatirea regimului de curgere a apelor, se institue zone de protectie pentru albia minora a cursurilor de apa. Latimea zonelor de protectie a albiei minore, conform Legii apelor nr. 107/1996, actualizata la 01.01.2012, sunt variabile functie de latimea albiei, dupa cum urmeaza:

- 10 – 50 m, latime albie – 15 m zona de protectie
- 51 – 500 m, latime albie – 30 m zona de protectie
- peste 500 m, latime albie – 50 m zona de protectie

- In zonele lipsite de lucrari de consolidare si amenajare a malurilor se recomanda autorizarea constructiilor in afara albiilor majore ale apelor, cu exceptiile prevazute de lege.

TF - Terenuri forestiere

- Zona terenuri forestiere (**TF**) cuprinde:
 - padure
 - terenuri destinate impaduririi
 - terenuri care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica
 - albiile paraielor si terenuri neproductive incluse in amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.
- Sunt considerate “paduri” terenurile cu vegetatie forestiera cu o suprafata mai mare de 0,25 ha.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe **terenurile cu destinatie forestiera** din extravilanul localitatii se realizeaza in conditiile prevazute la art. 5 din R.G.U. in conditiile respectari Codului Silvic – Legea 46 din 19.03.2008.

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

- Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice.

Pentru orice constructie care prin functionare (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1 km de liziera padurii si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica si privata este interzisa. In mod exceptional, pentru unele constructii si amenajari (constructii cu destinatie militara, cai ferate, sosele de importanta deosebita, linii electrice de inalta tensiune, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, etc.), ocuparea definitiva de terenuri din fondul forestier in alte scopuri decat cele silvice – cu sau fara defrisari – se aproba conform legii (Codul Silvic, art. 54 si 74)

Ocuparea definitiva a unor terenuri din fond forestier se face de regula pe baza de schimb. Terenurile preluate trebuie sa fie apte pentru impadurire si echivalente ca suprafata si bonitate.

Autorizatia de construire se elibereaza potrivit prevederilor Legii 50/1991, actualizata 2012.

TC - Terenuri ocupate de căi de comunicație

Intrucat aspectul general al localitatii este influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zonele de cai de comunicatie.

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice, respectiv in zona de protectie a caii ferate trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- sa respecte in urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
 - o drumuri nationale - 22 m;
 - o drumuri judetene - 20 m;
 - o drumuri comunale - 18 m;
- sa respecte distanta minima de siguranta de 20 m de la axul caii ferate.
- elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI si SRI din 1995).

Zona (TC) drumului public cuprinde: **ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.**

Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elemente constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de cealalta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vacinatatea drumului.

Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă.

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător
- executarea de construcții, îngrădiri sau plantații care să provoace îngustarea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subteran sau de suprafață.

Zonele favorabile de care se vor ține seama:

- conform Ordonanței Guvernului nr. 12/1998, cap IV, art. 25, al (2) aprobată cu Legea nr. 89/1999, institue zona de

siguranță a infrastructurii feroviare publice. Ea cuprinde fașile de teren, situate de o parte și de alta a căii ferate, având limită de 20,00 m distanță, măsurată din axul căii ferate. De asemenea H.G. nr. 581/1998 precizează că „CFR” S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind strict interzise. În situația în care, zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie C.N.C.F. „CFR” S.A. poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

- conform Ordonanței Guvernului nr. 12/1998, cap IV, art. 25, al (4) aprobată cu Legea nr. 89/1999, institue zona de

protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limită a maxim 100,00 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații

care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie

cu semnalizarea feroviară

- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpari sau afectarea

stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de construcții, sau prin modificarea echilibrului freatic.

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a

mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestuia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

TP - Terenuri ocupate de construcții petroliere

Autorizarea oricăror lucrări în zonele (TP) care conțin resurse identificate ale subsolului se face în condițiile art. 6 din R.G.U. și anume:

- Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

- Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la comisiile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, prin fiecare județ.

VII. PREVEDERI CONFORM STUDIU ISTORIC GENERAL

P1 – Prevederi generale de protejare a specificului local și de conformare a spațiului public

Cuprinde:

- reguli generale privind specificul local;
- reguli privind parcellarul, densitatea, regimul de înălțime și relațiile spațial-volumetrice;
- reguli privind spațiul public, amenajările exterioare, împrejurimile, cromatica, mobilierul urban, publicitatea și vegetația;
- prevederi privind siturile arheologice.

P2 – Prevederi de conservare, restaurare și protecție a monumentelor istorice / imobilelor propuse spre clasare

Cuprinde:

- reguli de conservare, restaurare, punere în valoare și protejare a substanței istorice;
- reguli privind intervențiile permise și condiționate prin avizul autorității competente în domeniul culturii;
- reguli de menținere a expresiei arhitecturale, volumetriei și elementelor valoroase;
- prevederi privind studiul istorico-arhitectural preliminar și intervențiile specializate.

P3 – Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare – reguli arhitecturale stricte

Cuprinde:

- reguli stricte de conservare, reabilitare și restaurare;
- interdicții privind demolarea, supraînălțarea, extinderea și modificarea volumetriei;
- reguli stricte privind acoperișul, pereții, soclul, fundațiile, tâmplăria, golurile, elementele de fațadă și amenajările exterioare;
- reguli privind materialele, tehnicile tradiționale și cromatica admisă.

P4 – Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică – reguli arhitecturale stricte

Cuprinde:

- reguli stricte de reabilitare și conservare a caracterului arhitectural;
- reguli pentru extinderi și inserții controlate, mai ales în zone protejate;
- reguli stricte privind acoperișul, pereții, soclul, fundațiile, tâmplăria, golurile, elementele de fațadă și amenajările exterioare;
- reguli privind păstrarea decorației, materialelor și cromaticii compatibile.

P5 – Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor existente fără valoare arhitecturală clasificată, situate în afara zonelor de protecție / zonelor construite protejate provizorii – reguli arhitecturale permise

Cuprinde:

- reguli permise de intervenție, reabilitare și adaptare;
- reguli de integrare cromatică și volumetrică în vecinătate;
- reguli permise privind acoperișul, pereții, soclul, tâmplăria, elementele de fațadă și împrejuririle;
- acceptarea unor abateri controlate de la regulile stricte, fără afectarea imaginii ansamblului.

P6 – Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor existente fără valoare arhitecturală clasificată, aflate în zone de protecție / zone construite protejate provizorii – reguli arhitecturale stricte

Cuprinde:

- reguli stricte de integrare în contextul construit protejat;
- reguli privind avizarea de către Direcția pentru Cultură și studiul de inserție;
- reguli stricte privind volumetria, acoperișul, pereții, soclul, tâmplăria, golurile, elementele de fațadă și împrejuririle;
- reguli privind materialele, cromatica, echipamentele vizibile și raportarea la vecinătăți.

P7 – Prevederi pentru construcții noi în zone de protecție / zone construite protejate provizorii – reguli arhitecturale stricte

Cuprinde:

- reguli stricte de inserție a construcțiilor noi în context protejat;
- reguli privind raportarea la clădirile valoroase, fronturi, cornișe, înălțimi și vecinătăți;
- reguli stricte privind volumetria, amplasarea pe lot, acoperișul, pereții, soclul, tâmplăria și amenajările exterioare;
- reguli privind împrejuririle, vegetația, echiparea edilitară și panourile solare/fotovoltaice.

P8 – Prevederi pentru construcții noi în afara zonelor de protecție / zonelor construite protejate provizorii – reguli arhitecturale permise

Cuprinde:

- reguli permise pentru construcții noi, cu obligația de integrare în specificul local;
- reguli privind volumetria, amplasarea pe lot, acoperișul, pereții, soclul și tâmplăria;
- reguli permise privind materialele și unele abateri admise, inclusiv pentru sisteme de captare solară;
- reguli privind amenajările exterioare, împrejuririle, vegetația și echiparea edilitară.

P1. Prevederi cu caracter general, aplicabile în toate localitățile componente ale comunei

a) Specificul local

Se vor păstra relațiile spațial-volumetrice și densitatea dintre componentele construite ale parcelei cu vecinătățile. Se va evita densificarea insulelor componente ale țesutului construit. Se recomandă adoptarea unui regim de înălțime care să nu depășească P+M sau P+1E.

Se va evita comasarea sau divizarea parcelor, ținându-se cont de caracteristicile parcelarului istoric păstrat. Modificarea (comasarea sau divizarea) acestuia va fi admisă dacă nu schimbă/alterează imaginea spațiului public și va fi justificată printr-un Studiu de amplasare (excepție fac însă Z.I.R.-urile unde nu se recomandă astfel de operațiuni).

Componentele construite ale parcelei nu vor suferi modificări majore și se va evita modificarea raportului plin-gol pentru a nu genera o imagine nereprezentativă locului și un front la stradă lipsit de coerență și unitate.

Având în vedere particularitățile de dezvoltare ale localităților componente ale comunei Sântana de Mureș se recomandă păstrarea specificului local în ceea ce privește modul de construire, de organizare a gospodăriilor și de realizare a împrejuririlor / porților de acces.

Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea bransamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterată imaginea de ansamblu a zonei și anumite perspective valoroase.



Figură 3 - Fond construit care depreciază imaginea urbană prin gabarit și organizare spațial-volumetrică, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

b) Spațiu public și amenajări exterioare

Se recomandă adoptarea unor împrejuriri corelate între ele, astfel încât imaginea rezultată în spațiul public să fie unitară. Pentru evocarea substanței istorice a localității, se pot utiliza modelele împrejuririlor specifice. Se vor evita împrejuririle din elemente prefabricate, realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice neutre sau similare culorii lemnului.



CULORI PERMISE PENTRU ÎMPREJMUIRI

CULORI PERMISE PENTRU ÎMPREJMUIRI

CULORI INTERZISE PENTRU ÎMPREJMUIRI

Figură 5 - Culori permise/interzise, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Figură 4 - Împrejmuiri permise (permise – primul rând) și nerecomandate, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Spațiile verzi dezvoltate de-a lungul străzilor trebuie îngrijite permanent. Se recomandă menținerea și completarea unde este cazul a benzilor verzi care bordează străzile principale și plantarea unor specii de plante caracteristice arealului geografic.

În amenajarea spațiului public se va evita utilizarea materialelor plastice, colorate strident, inclusiv în cazul locurilor de joacă pentru copii, unde se recomandă folosirea unor aparate de joacă cu structură și materiale organice, din lemn.

Se va evita dispunerea în spațiul public a elementelor agresive de publicitate stradală: panouri publicitare supradimensionate dispuse pe circulațiile pietonale. Se va evita signalistica agresivă, care ocupă suprafețe mari din fațade sau din spațiul public, care utilizează cromatică stridentă și iluminare stridentă.

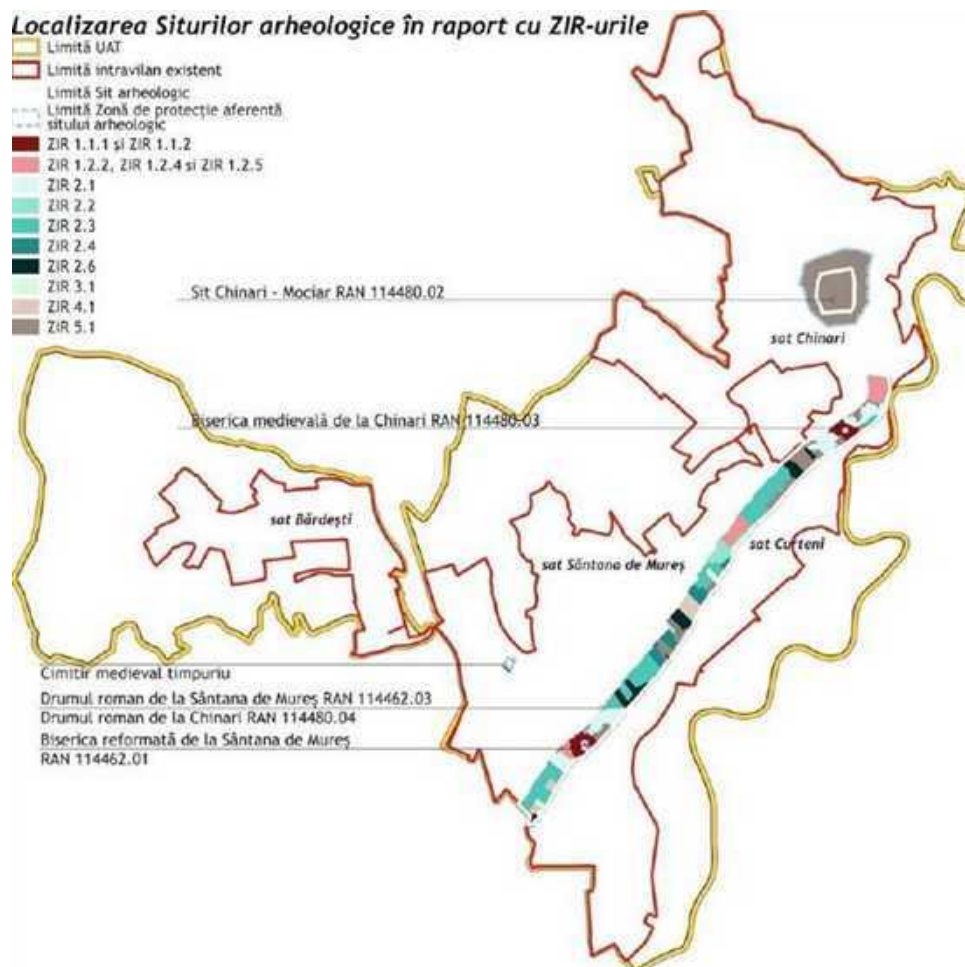
Trecerile de pietoni se recomandă a se trata în așa manieră încât traversarea tuturor tipurilor de pietoni să aibă loc în siguranță prin semnalizarea și anunțarea acestora din vreme, conform legii și tratarea cu materiale diferite a zonei de traversare (pavaje, piatră cubică și altele asemenea).

În tratarea elementelor de mobilier urban se recomandă utilizarea materialelor durabile și a unei palete cromatice temperate, nestridente, așa cum este prevăzut și în cazul împrejurimilor, contribuind astfel în mod pozitiv la imaginea de ansamblu și la calitatea spațiului public.

c) Situri arheologice

În cazul siturilor arheologice identificate în urma cercetării de teren, conform Studiului arheologic pentru Comuna Sântana de Mureș au fost delimitate zone de protecție aferentă acestora. Se vor prelua localizarea siturilor arheologice astfel delimitate și zonele de protecție ale acestora în cadrul Planului urbanistic general al comunei Sântana de Mureș, județul Mureș.

În cazul apariției intenției de efectuare a unor lucrări de construire în perimetrele astfel detectate, se impune realizarea unei cercetări arheologice mai amănunțite.



Figură 6 - Localizarea siturilor arheologice în raport cu ZIR-urile delimitate, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

P2. Prevederi pentru intervenții asupra monumentelor istorice înscrise în L.M.I sau propuse spre clasare în L.M.I.

Prin aplicare criteriilor Ordinului nr. 3.195 din 31 iulie 2023 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 260/2008, la nivelul teritoriului comunei Sântana de Mureș au fost identificate cinci construcții (instituții de cult) care pot fi clasate ca monumente istorice. Astfel, recomandările următoare se raportează atât la intervențiile asupra monumentelor istorice, cât și la cele propuse spre clasare.

Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, proprietarii construcțiilor clasate în L.M.I. ca monument istoric, precum și autoritățile administrației publice locale, sunt în totalitate responsabili de preservarea, promovarea și valorificarea monumentelor istorice, încălcarea obligațiilor și responsabilităților fiind sancționate conform legii.

„Conservarea unui monument presupune conservarea scării cadrului (său). [...] Restaurarea monumentelor istorice se va realiza cu respectul materialului original și a documentelor autentice. Trebuie respectată contribuția valoroasă a tuturor perioadelor ce au contribuit la edificarea monumentului, unitatea de stil nefiind un scop al restaurării.

Înlocuirea (re-întregirea) părților lipsă trebuie să se integreze armonios cu întregul, dar în același timp trebuie să fie deosebită de original, astfel încât restaurarea să nu falsifice mărturia istorică. Completările nu pot fi admise decât în măsura în care ele nu împieteză asupra părților de interes ale clădirii, asupra cadrului său tradițional, echilibrului compoziției sale și a relației cu vecinătățile.

Ambientul monumentelor trebuie să facă obiectul unei griji speciale pentru salvagardarea integrității și purității sale și asigurarea unei prezentări potrivite.”⁷¹

Conform Articolul 23, Alineatul 1, al Legi 422/2001 „Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național”. Prin intervenții se înțelege conform acestui act normativ:

70 Prin salvagardare se înțelege orice măsură de conservare care nu implică intervenția directă asupra operei

71 Carta internațională privind conservarea și restaurarea monumentelor istorice, document elaborat în cadrul “Congresului internațional al arhitecților și tehnicienilor monumentelor istorice” în Veneția, 1964

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

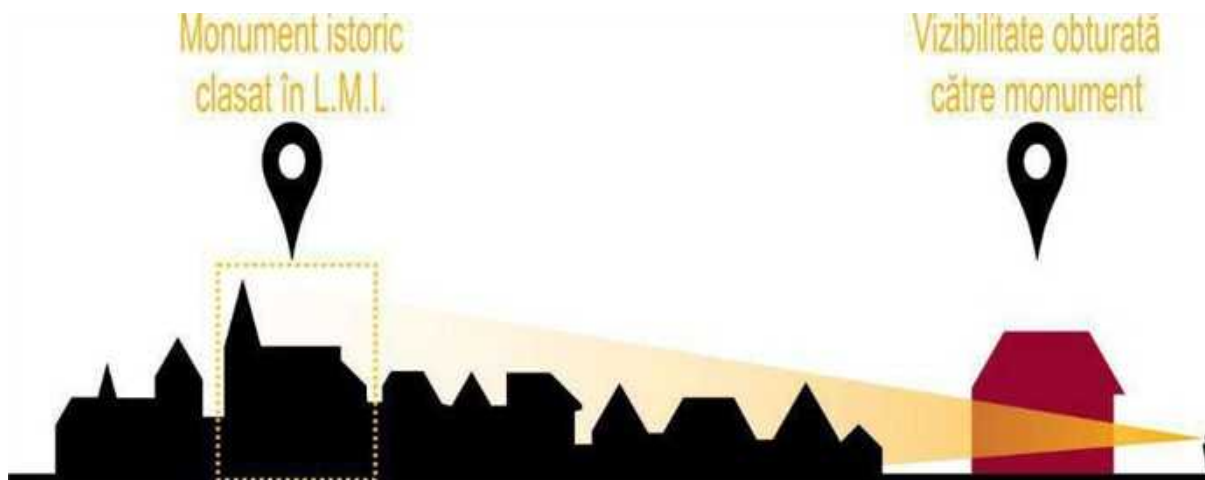
Intervențiile asupra monumentelor istorice vor urmări restaurarea și reabilitarea aspectului general și a elementelor constructive, astfel încât să se obțină conservarea volumetriei și unitatea stilistică.

Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

Prin proiectele de restaurare se va urmări readucerea clădirii la forma originală sau la etapa reprezentativă, în funcție de concluziile studiului istoric și a cercetărilor de laborator sau de parament.

Lucrările de eficientizare energetică vor ține cont de prevederile Metodologiei de intervenție pentru abordarea non-invazivă a eficienței energetice în clădiri cu valoare istorică și arhitecturală, Publicată în Monitorul Oficial nr. 1.260 bis din 28 decembrie 2022.

Un aspect important de menționat este că orice intervenție asupra monumentelor istorice prezente pe teritoriul comunei Sântana de Mureș se va realiza cu respectarea recomandărilor, restricțiilor și permisivităților detaliate într-un Studiu istorico-arhitectural preliminar realizat individual pentru fiecare monument istoric, de către un specialist sau expert atestat Ministerul Culturii.



Figură 7 - Interdicția de obturare a vizibilității monumentului istoric determinate, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

P3. Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare – Reguli arhitecturale stricte

a) Reguli generale

Se va avea în vedere reabilitarea construcțiilor cu valoare arhitecturală mare. Se impune stimularea proprietarilor acestor construcții astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze utilizând materiale și tehnici similare celor din momentul realizării.

Pentru a stabili intervențiile care se pretează cel mai bine fiecărei construcții, în procesul de reabilitare, se recomandă realizarea unui Studiu de parament.

Se va acorda o atenție sporită decorațiilor prezente pe fațade: cele existente în stare bună se vor menține și se vor reabilita unde este cazul, iar în situațiile în care au fost alterate se vor reconstrui în stilul și tehnicile originale.

Construcțiile cu valoare arhitecturală mare nu vor suferi modificări majore, se va evita astfel modificarea volumului construit. Prin urmare, nu se admit supraînălțări sau extinderi pe orizontală ale acestor construcții, nu se va modifica raportul plin-gol pentru a nu genera o imagine nereprezentativă locului și un front la stradă lipsit de coerență și unitate.

O mențiune importantă este legată de intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în L.M.I. și/sau în interiorul zonei construite protejate. Acestea se vor realiza doar cu avizul Direcției de cultura a județului Mureș.

b) Reguli cu privire la elementele constructive

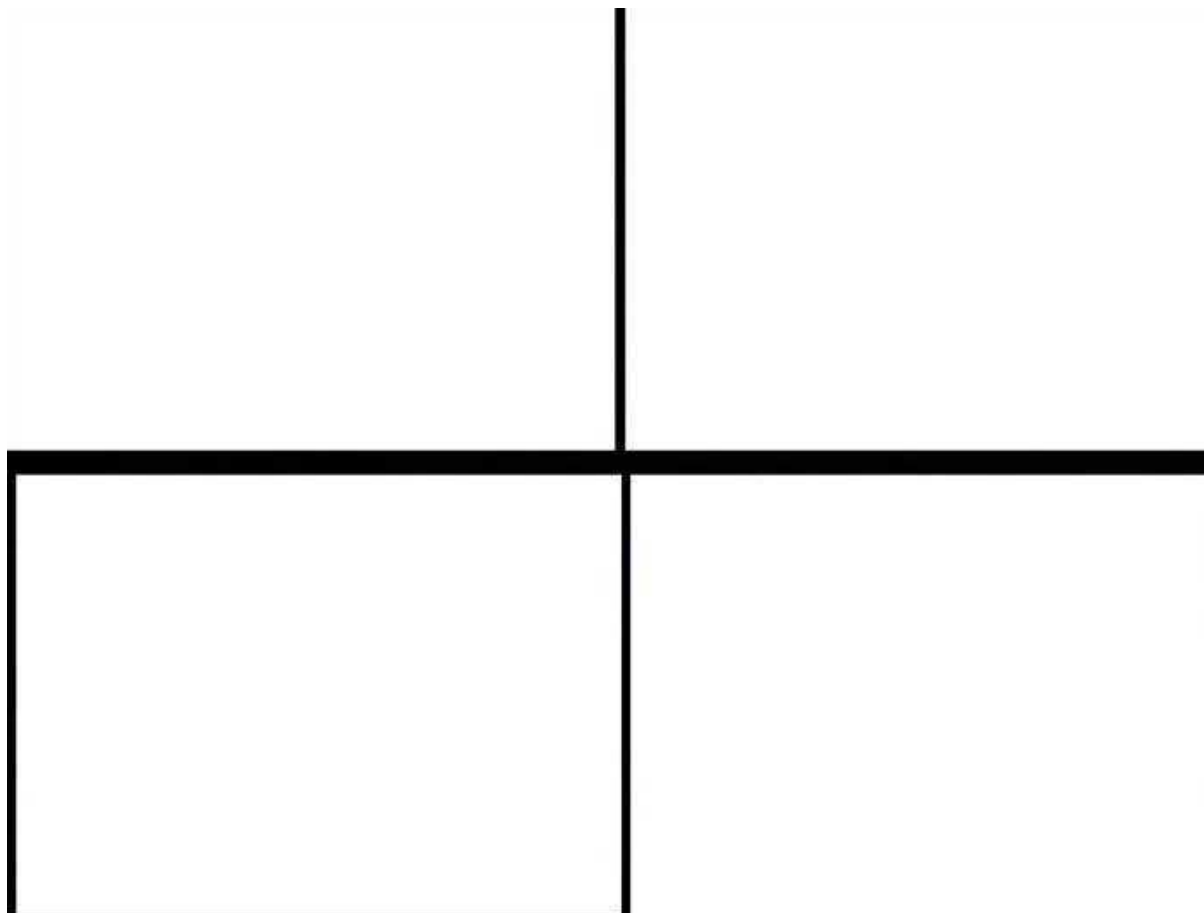
Acoperișul

Vor fi păstrate proporțiile volumului acoperișului. Nu se vor modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care acestea au fost alterate de intervențiile ulterioare, caz în care se va reveni în mod obligatoriu la aspectul inițial. În cazul construcțiilor care au acoperiș păstrat în forma inițială, dar este degradat, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare,

cu materiale și tehnologii noi, ce se poate dovedi benefică în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.

Învelitoarea din tablă cutată sau ondulată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică zonei și în acord cu forma inițială: țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale și șită pentru construcțiile tradiționale.

Elementele noi de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) nu sunt permise. Dacă însă sunt justificate funcțional și se demonstrează faptul că nu este afectată structura acoperișului clădirii și nici imaginea frontului perceput de la nivelul străzii, se acceptă elemente de iluminare cu condiția ca acestea să ocupe maximum 15% din suprafața pantei respective. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se acceptă și se recomandă utilizarea panourilor de captare a energiei solare în planul acoperișului dacă se pot orienta de asemenea spre interiorul lotului.



Figură 8 - Materiale permise (rândul I țiglă ceramică) și interzise (rândul al II-lea - tablă cutată și șindrilă bituminoasă) pentru învelitorile acoperișurilor construcțiilor cu valoare arhitecturală, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Pereții

În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală, problema cel mai des întâlnită este modalitatea de armonizare cu standardele și normativele în vigoare privitoare la cerințele de rezistență, stabilitate, protecție la foc (în special pentru clădirile cu funcțiuni publice), hidroizolare și izolare termică. Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor

soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

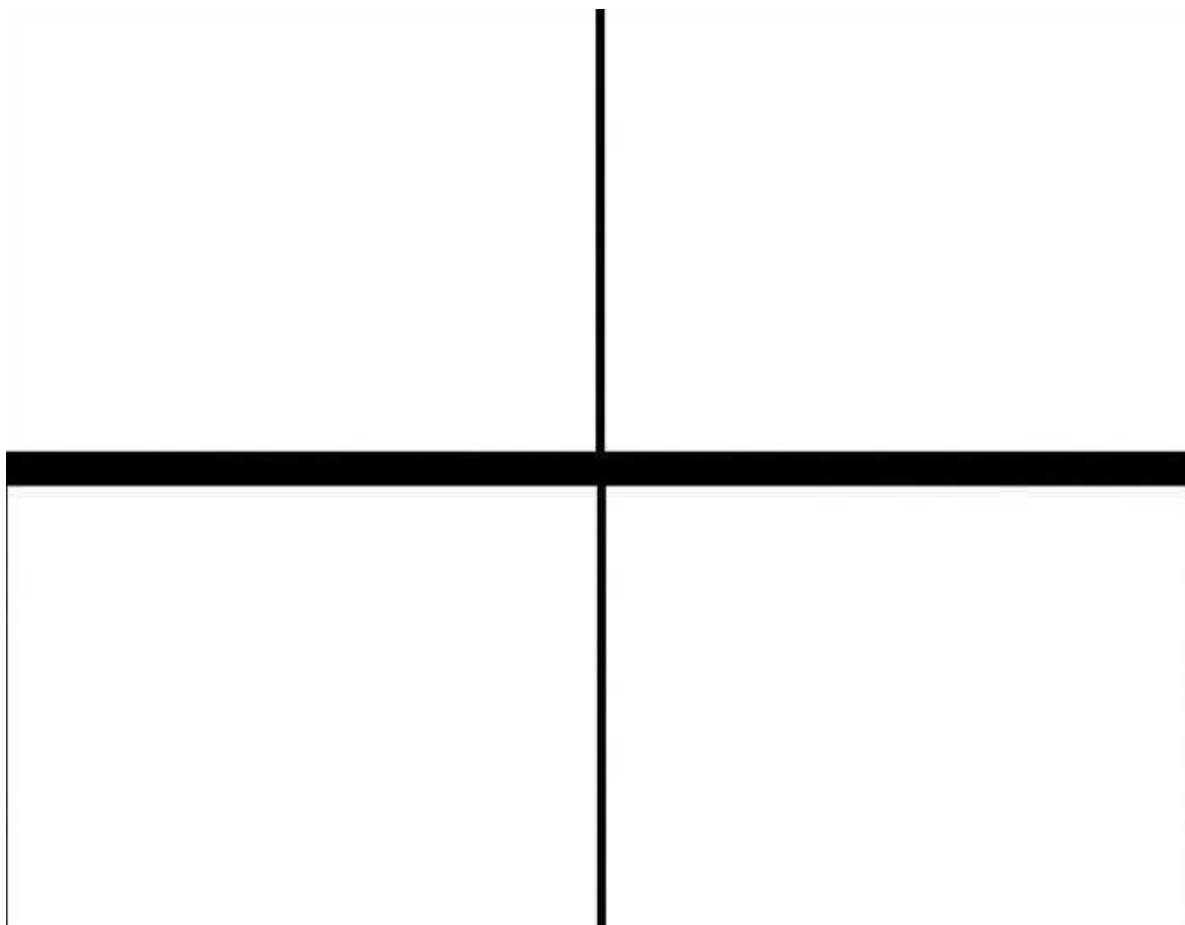
În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici utilizate la momentul realizării construcției sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc. Pereții se vor reabilita utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice, fără termoizolare.

Pentru construcțiile cu valoare arhitecturală mare reprezentative pentru arhitectura tradițională se recomandă utilizarea varului natural stins pentru finisajele finale ale pereților și tavanelor (pentru obținerea unei construcții eco-durabile). De asemenea, pentru construcțiile tradiționale realizate cu pereți din paieantă și lut, se vor realiza intervenții cu materiale compatibile, elastice, care favorizează transferul vaporilor. Este interzisă folosirea tencuielilor acoperitoare de ciment, care nu sunt permeabile la vaporii. Se permit alcătuiuri constructive menite să diminueze sau chiar să împiedice capilaritatea, în condițiile în care nu se recomandă impermeabilizarea pe toată suprafața fundației. În ceea ce privește paletarul cromatic, pentru aceste din urmă clădiri menționate, se recomandă văruierea pereților exteriori preponderent în alb, dar sunt acceptate și alte culori dacă ele se regăsesc în paletarul original și sunt în concordanță cu culori permise din cadrul acestui capitol.

Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei în care se realizează construcția.



Figură 9 - Culori permise/intrise, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN



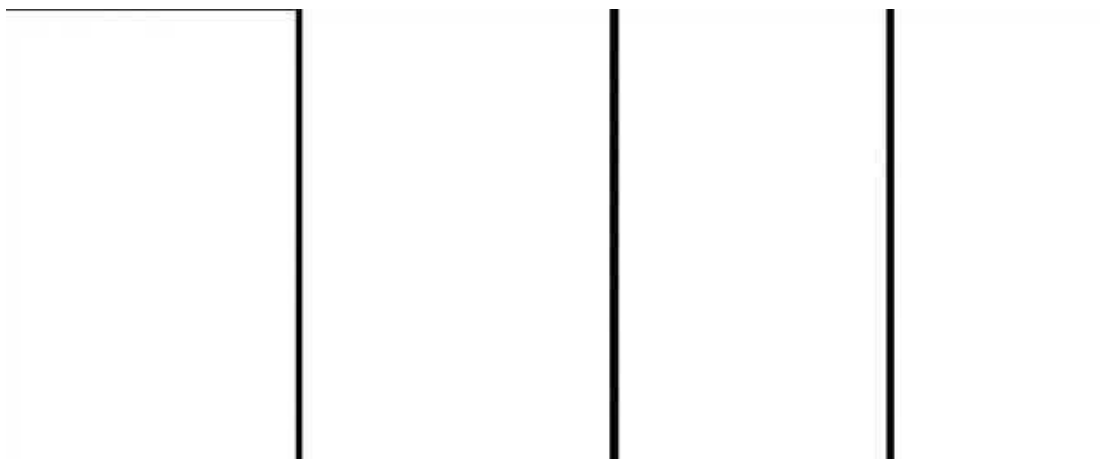
*Figură 10 - Culi permiŝe (rândul I ŝi rândul al II-lea) / interzise (rândul al III-lea)
pentru pereții exteriori ai construcțiilor cu valoare arhitecturală, sursa: elaborator Studiu Iŝtoric LOGIC PLAN*

Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat ŝi culori saturate ŝi crearea unor contraste puternice pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

Soclul ŝi fundațiile

Socurile ŝi fundațiile se vor reabilita ŝi consolida utilizând materiale ŝi tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Soclul trebuie să fie ŝi el protejat de umezeală. Se va evita crearea unui contrast între culoarea ŝi textura fațadei ŝi cea a soclului.



Figură 11 - Tipologii de goluri și ferestre specifice zonei – construcții cu valoare arhitecturală mare, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu nuanțe naturale, cu feronerie metalică. De asemenea, se pot păstra elementele de tâmplărie din metal doar dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor. Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra în forma originală, în două foi, geam simplu. Singurele excepții sunt date de construcțiile care păstrează elementele originale, în care componentele de sticlă vor fi păstrate sau recondiționate după forma inițială.

De asemenea, ușile din cu tâmplărie din lemn vor fi reabilitate după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilitate se vor copia și vor fi înlocuite cu copiile.

Nu se va folosi geam bombat, geam reflectorizant sau geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcțiunea o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism).

Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, preferabil menținând culoarea originală sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului.

CULORI RECOMANDATE / PERMISE PENTRU TÂMPLĂRII

Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadramente, decorațiuni de fațadă)

Este obligatorie, pentru toate categoriile de clădiri încadrate în acest capitol, acolo unde este posibil, păstrarea registrelor orizontale ale clădirilor și elementelor de delimitare a acestora (brâuri, profile orizontale, solbancuri, panotaje reliefate, texturi, palete cromatice diferite etc.).

Soclu: va fi marcat vizual prin finisaje. Se va păstra aspectul specific unui anumit stil arhitectural pentru construcțiile existente cu soclu încadrat stilistic, iar în cazul în care au fost alterate prin intervenții neadecvate, se vor repara / reface, respectând materialele, cromatica și tehnicile constructive specifice unui anumit stil și specifice locului.

Soluțiile propuse prin proiectele de restaurare și conservare care vizează clădiri cu valoare arhitecturală mare trebuie să respecte caracteristicile, compoziția arhitecturală și elementele constructive, decorative, morfologice sau volumetrice relevante ale clădirii, specifice stilului arhitectural în care au fost realizate, urmărindu-se păstrarea coerenței arhitecturale a clădirii și păstrarea elementelor identitare care îi conferă valoare. Sunt, astfel, interzise operațiunile de modificare sau eliminare ale elementelor arhitecturale, stilistice care conferă valoare clădirilor.

Având în vedere, faptul că zona de studiu prezintă o varietate de stiluri arhitecturale, în special de la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului al XX-lea, este esențială păstrarea elemente de decor originale specifice unui anumit stil arhitectural. Astfel se impune obligativitatea de reabilitarea și păstrare a elementelor de decor. Pe lângă construcțiile încadrate stilistic în stilurile amintite anterior, se adaugă construcțiile tradiționale, specifice mai degrabă ruralului, cu valoare arhitecturală mare, cu elementele de decor reduse. Pentru acestea elementele de decor sunt reprezentate de lemnul utilizat pentru realizarea prispei și a foișorului (stâlpi, balustrada, lemnul traforat din partea superioară a prispei/foișorului), dar și elemente geometrice simple. Reabilitarea acestor elemente de decor se va realiza cu materiale și tehnici identice cu cele originale, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

În cazul în care prin intervenții anterioare, elementele de decor specifice unui anumit stil arhitectural au fost modificate/eliminate trebuie realizat un proiect care să prevadă revenirea la forma inițială a acestora, exclusiv în situațiile în care există documente (relevee, planuri de arhitectură, fotografii) care să ilustreze în detaliu forma originală.

La reabilitarea construcțiilor cu valoare arhitecturală mare se vor utiliza tehnici și materiale de construcție originale sau similare.

De asemenea, este permis ca decorațiunile de fațadă realizate din ipsos sau tencuială să aibă o cromatică mai deschisă decât cea de câmp (restul fațadei), sau se va utiliza aceeași culoare (în cazul în care studiul de parament nu indică alte informații).



Figură 12 - Elemente de decor ale fațadei specifice construcțiilor cu valoare arhitecturală mare aparținând diverselor stiluri arhitecturale permise, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

La realizarea împrejuririlor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

În ceea ce privesc materialele permise pentru amenajările exterioare, acestea trebuie să fie în concordanță cu cele specifice, locale precum lemnul, piatra și metalul.

P4. Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și mică – Reguli arhitecturale stricte

a) Reguli generale

Se va avea în vedere reabilitarea construcțiilor cu valoare arhitecturală mică. Se impune stimularea proprietarilor acestor construcții astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze utilizând materiale și tehnici similare celor din momentul realizării.

Pentru a stabili intervențiile care se pretează cel mai bine fiecărei construcții, în procesul de reabilitare, se recomandă realizarea unui Studiu de parament.

În situațiile în care clădirile prezintă decorații pe fațadă se recomandă menținerea și reabilitarea acestora în concordanță cu cele originale și în acord cu stilul arhitectural din care construcția face parte (așa cum a fost descris în Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare – Reguli arhitecturale stricte Reguli cu privire la elementele constructive, secțiunea Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadrame, decorațiuni de fațadă)). În cazul în care acestea sunt extrem de degradate, elementele decorative de pe fațadă se pot elimina sau reinterpretă într-un stil actual, cu condiția ca acest proces să nu deprecieze valoarea arhitecturală a clădirii.

O mențiune importantă este legată de intervențiile asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mică care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în L.M.I. și/sau în interiorul zonei construite protejate, acestea se vor realiza doar cu avizul Direcției de cultură a județului Mureș.

În plus, în cazul intervențiilor de extindere pe orizontală/verticală asupra volumelor construcțiilor cu valoare arhitecturală medie și/sau mică din interiorul zonelor de protecție ale monumentelor istorice clasate în LMI și/sau în interiorul zonelor construite protejate se va elabora un Studiu de Inserție în context istoric.

b) Reguli cu privire la elementele constructive

Acoperișul

Vor fi păstrate proporțiile volumului acoperișului. Nu i se va modifica volumetria, numărul de ape și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care acestea au fost alterate de modificările ulterioare, caz în care se va reveni la aspectul inițial. În cazul construcțiilor care au acoperiș păstrat în forma inițială, dar este degradat, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.

Învelitoarea din tablă cutată sau ondulată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică zonei și în acord cu forma inițială: țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc

/ țigle ceramice industriale. (Materiale permise (rândul I țiglă ceramică) și interzise (rândul al II-lea - tablă cutată și șindrilă bituminoasă) pentru învelitorile acoperișurilor construcțiilor cu valoare arhitecturală. Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală mare – Reguli arhitecturale stricte Reguli cu privire la elementele constructive – secțiunea privind Acoperișul).

Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 15% din suprafața pantei respective. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se acceptă și se recomandă utilizarea panourilor de captare a energiei solare în planul acoperișului.

Pereții

În cazul construcțiilor cu valoare arhitecturală, problema cel mai des întâlnită este modalitatea de armonizare cu standardele și normativele în vigoare privitoare la cerințele de rezistență, stabilitate, protecție la foc (în special pentru clădirile cu funcțiuni publice), hidroizolare și izolare termică. Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici utilizate la momentul realizării construcției sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc. Pereții se vor reabilita utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice, fără termoizolare.

Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei sau stilului arhitectural în care se realizează construcția.

Pentru construcțiile cu valoare arhitecturală mică ce sunt încadrate în categoria construcțiilor tradiționale, pereții exteriori se vor vărui preponderent în alb, dar se admit și culorile ilustrate mai jos, în funcție de specificul inițial al clădirii. Se recomandă utilizarea varului natural stins pentru finisajele finale ale pereților și tavanelor (pentru obținerea unei construcții eco-durabile).

De asemenea detalii de fațadă, precum ancadramentele pot fi vopsite într-o culoare diferită de cea pereților, dar care să se încadreze cromatic în paletarul permist și să creeze o imagine armonioasă la nivelul fațadelor.



Figură 13 - Culori permise/interzise, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste puternice pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

Socul și fundațiile

Socurile și fundațiile se vor reabilita și consolida utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Socul trebuie să fie și el protejat de umezeală. Se va evita crearea unui contrast între culoarea și textura fațadei și cea a soclului.

Tâmplăriile și golurile

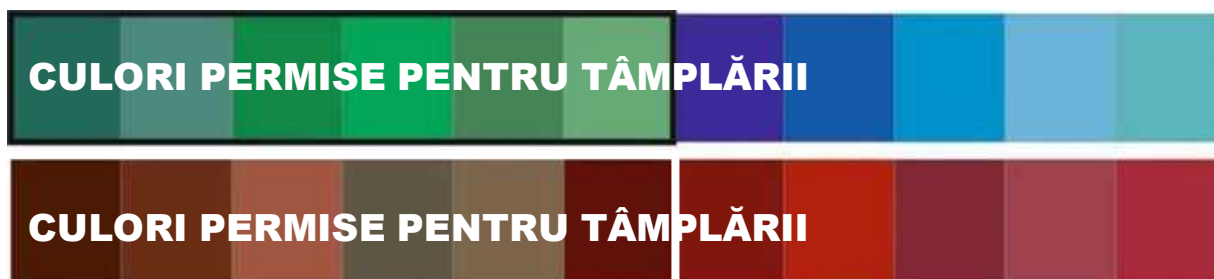
Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu nuanțe naturale, cu feronerie metalică. De asemenea, se pot păstra elementele de tâmplărie din metal dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor. Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra în forma originală, în două foi, geam simplu. Singurele excepții sunt date de construcțiile care păstrează elementele originale, în care componentele de sticlă vor fi păstrate sau recondiționate după forma inițială.

Reabilitarea elementelor de tâmplărie se va realiza în aceeași manieră cu cea originală. Cele care nu mai pot fi recuperate vor fi copiate și înlocuite cu acestea. Se recomandă reabilitarea întocmai a ferestrelor în două rânduri și înlocuirea sticlei clare vechi cu sticlă clară nouă. Dacă se dorește îmbunătățirea izolării termice, este acceptată montarea unui geam termoizolant montat la interior, în spatele foilor ferestrelor istorice păstrate la exterior, vizibile pe fațadă. Astfel, este interzisă înlocuirea tâmplăriilor ferestrelor cu tâmplării noi alcătuite dintr-o singură foaie și care nu respectă compartimentarea originală.

Nu se va folosi geam bombat, geam reflectorizant sau geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcțiunea o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism).

Ușile vor fi de asemenea reabilitate după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilitate se vor copia și vor fi înlocuite cu copiile conforme cu caracterul original.



Figură 15 - Culori permise pentru tâmplării, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Figură 14 - Tipologii de goluri de ferestre specifice zonei identificate – ferestre în 2, 3 și 4 canaturi, cu tâmplărie din lemn vopsit (în culori naturale) – construcții cu valoare arhitecturală medie și mică, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN



Tâmplăria exterioră, obloanele și elementele de umbrire, sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originală, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. De asemenea, obloanele vor fi obligatoriu din lemn. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

În plus, trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea acoperișurilor.

Elementele metalice sau din PVC sunt interzise și se vor înlocui cu lemn.

Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadramente, decorațiuni de fațadă)

Soclu: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui. Cromatica va respecta specificul așezării, însă se vor utiliza culori pale care nu intră în contrast puternic cu restul elementelor.

Pentru construcțiile cu valoare arhitecturală mică care se încadrează într-un anumit stil arhitectural specific perioadei cuprinse între secolul al XIX-lea și al XX-lea, elementele de decor originale se vor păstra și reabilita conform cu originalul acolo unde este posibil. Pentru construcțiile tradiționale, cu valoare arhitecturală medie și mică, cu elementele de decor reduse, se impune obligativitatea de reabilitarea și păstrare a elementelor de decor existente. Reabilitarea elemente de decor pentru toate construcțiile cu valoare arhitecturală mică și medie indiferent de stilul de care aparține se va realiza cu materiale și tehnici identice cu cele originale, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

În funcție de soluția și de gabaritul construcției, se vor păstra și / sau marca registrele verticale care se încadrează în specificul și scara locală. Elementele de decor ale fațadei se vor păstra și reabilita, acolo unde este cazul, păstrând forma și cromatica inițială, specifică stilului arhitectural în cadrul căruia se încadrează respectiva clădire.

La streșina acoperișurilor jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile, adecvate specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă.

Se interzice închiderea logiilor, a balcoanelor, a prispelor, a foișoarelor sau a zonelor de acces deschise.

Amenajări exterioare

La realizarea împrejuririlor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

În ceea ce privește materialele permise pentru amenajările exterioare, acestea trebuie să fie în concordanță cu cele specifice, locale precum lemnul, piatra și metalul.



Figură 16 - Culori interzise/permise, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

P5. Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică– Reguli arhitecturale permise

a) Reguli generale

Intervențiile asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală mică, medie sau mare se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care au fost construite. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale.

În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pastelate sau nuanțe specifice zonei.

Se va evita extinderea unor construcții al căror gabarit rezultat să intre în contrast cu specificul zonei și care astfel să altereze imaginea de ansamblu și unitatea zonei construite protejate.

b) Reguli cu privire la elementele constructive

Acoperișul

Acoperișul va avea, în mare măsură, aceleași caracteristici prezentate în Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii – Reguli arhitecturale stricte. Se admit însă anumite abateri. Aceste abateri se referă la învelitori care pot fi acoperite cu țiglă ceramică sau altfel de învelitori având în vedere condițiile de a fi de o culoare naturală, care să nu afecteze în mod negativ atmosfera și imaginea de ansamblu a zonei. Se admit jgheaburi și burlane fără o tratare lucioasă și strălucitoare a tablei.



Figură 17 - Exemple negative de modificare la nivelul acoperișului (stânga – supraetajare tip mansardare și dreapta – modificare la nivelul acoperișului) și învelitori stridente din tablă ondulată, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Pereții

Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici specifice perioadei de realizare sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra, pe cât posibil și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc. unde este cazul.

Dacă termoizolarea este necesară și demonstrată printr-un studiu de eficiență la faza SF, aceasta se va putea realiza la interior sau la exterior cu ajutorul materialelor organice.

Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate.



Figură 18 - Culori permise/interzise, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

Socul și fundațiile

Problemele tehnice se vor remedia cu ajutorul sistemelor moderne, aspectul exterior va fi corectat ținând cont de importanța clădirii și corelat cu propunerile pentru fiecare zonă. Termoizolația se va realiza în aceleași condiții ca cele enumerate anterior, în cazul pereților. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală.

Este interzisă placarea soclului cu imitații de piatră sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic (care nu este specifică zonei) și se acceptă finisarea soclului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri).

Tâmplăriile și golurile

Se recomandă respectarea principiilor prezentate la VI.6. Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii – Reguli arhitecturale stricte. Sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalică, cu condiția să nu fie albă, ci să respecte cromatica tâmplăriei din lemn. Însă, este permisă utilizarea geamului termoizolant clar și interzisă folosirea sticlei oglindate, a celei fumurii sau a celei decorative. Pentru construcțiile realizate în perioada post-comunistă unde tâmplăria existentă nu corespunde prevederilor specifice locale, se va înlocui cu tâmplărie conform acestor prevederi.

Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice, care alterează aspectul inițial. După caz, se vor evita formele curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite sau dacă nu respectă conformarea originală. Astfel, compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol și modul de dispunere a golurilor pe fațade specific fiecărei construcții în parte

Tâmplăria exterioară și elementele de umbră, obloanele sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culoarele vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, a băițurilor în culori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zonă și a lacurilor lucioase.

CULORI PERMISE PENTRU TÂMPLĂRII

Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadramente, decorațiuni de fațadă)

Elemente de decor ale fațadei originale, care evocă caracteristicile unui anumit stil arhitectural se vor păstra și recondiționa, conform cu originalul, acolo unde este posibil.

Amenajări exterioare

La realizarea împrejmuirilor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

Împrejmuirile de la stradă se vor realiza în mod specific din lemn, metal și piatră. Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejmuiți care utilizează modelul specific acestei comune. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, sau neutre.

P6. Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii – Reguli arhitecturale stricte

a) Reguli generale

În ciuda faptului că fondul construit existent asupra căruia se vor face intervenții de reabilitare nu are o valoare deosebită, se va urmări raportarea la valoarea zonei și țesutului în care se integrează. Astfel, orice intervenție va urmări raportarea la monumentele istorice înscrise în LMI, la construcțiile propuse spre clasare și la cele cu valoare arhitecturală mare, medie și mică, precum și raportarea la relația de vecinătate directă. În cazul intervențiilor de extindere pe orizontală/verticală asupra volumelor din interiorul zonelor de protecție ale monumentelor istorice clasate în LMI și/sau în interiorul zonelor construite protejate provizorii se va elabora un Studiu de Inserție în context istoric.

De asemenea, intervențiile asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală mică, medie sau mare care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI și/sau în interiorul zonei construite protejate provizorii, se vor realiza doar cu avizul Direcției de cultură a județului Mureș.

În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, acestea nu vor intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pastelate sau nuanțe specifice zonei. Un element specific pentru construcțiile din comuna Sântana de Mureș este utilizarea șarpantei pentru acoperiș, care de obicei este în două sau patru ape și este acoperită cu țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale. Astfel, nu se va utiliza tabla ondulată, cutată, plăci din țiglă metalică, azbociment sau plăci bituminoase care imită țigla sau șindrila.

Se va evita extinderea unor construcții al căror gabarit rezultat să intre în contrast cu specificul zonei și care astfel să altereze imaginea și unitatea zonei.

b) Reguli cu privire la elementele constructive

Intervențiile asupra construcțiilor se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care au fost construite. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale. Acestea sunt adesea construcții din zidărie, tencuite.

Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape. În plus, este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade. Se pot utiliza forme curbe doar în situații bine argumentate în care relația de vecinătate o impune.

Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană.



*Figură 19 - Intervenții ce depreciază clădirile existente: modificări ale acoperișului sau cromatică neadecvată, sursa: elaborator
Studiu Istoric LOGIC PLAN*

Acoperișul

Se va utiliza acoperirea în șarpantă cu 2 sau 4 ape, păstrându-se proporțiile specifice ale volumelor acoperișurilor.

Nu se va modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care cea existentă s-a realizat prin schimbarea materialului original, caz în care se va reveni la forma și materialul original. În cazul deteriorării învelitorii, elementele care nu mai corespund se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia.

Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Învelitoarea din tablă ondulată sau cutată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică acestui municipiu: țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale.

Pereții

Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici specifice perioadei de realizare sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc. unde este cazul.

Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate.



Figură 20 - Culoare permise/interzise, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Se recomandă folosirea vopselurilor pe bază de var, silicați etc. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei în care se realizează construcția.

Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

Socul și fundațiile

Problemele tehnice se vor remedia cu ajutorul sistemelor moderne, aspectul exterior va fi corectat ținând cont de importanța clădirii și corelat cu propunerile pentru fiecare zonă. Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală.

Este interzisă placarea soclului cu imitații de piatră sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic (care nu este specifică zonei), dar se acceptă finisarea soclului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri).

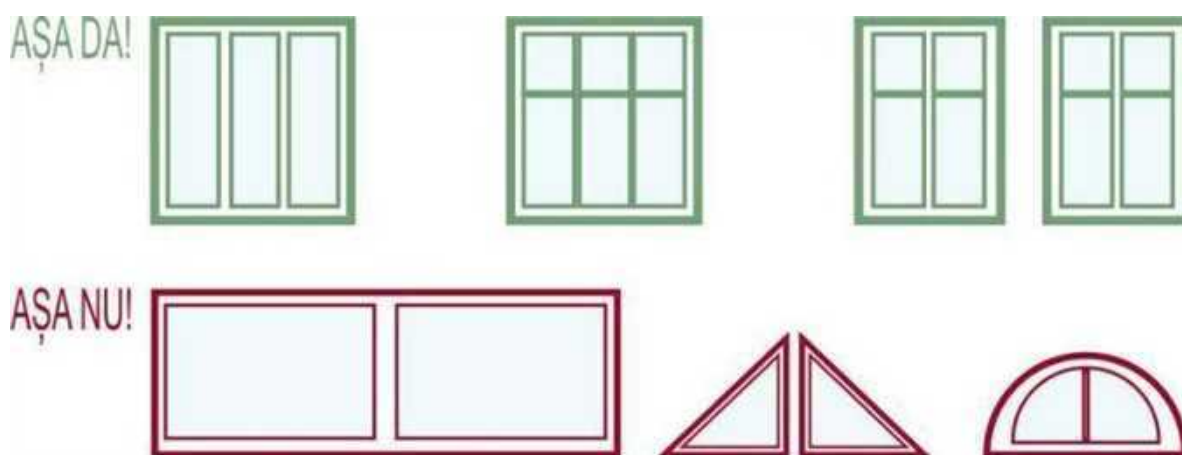
Tâmplăriile și golurile

Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi transparent. Nu se vor folosi sub nicio formă geamuri bombate, reflectorizante sau oglindă. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol și modul de dispunere a golurilor pe fațade specific fiecărei construcții în parte. Tâmplăria se va monta spre exteriorul peretelui.

Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra, acolo unde mai există în formă originală, în două foi și geam simplu. Singurele excepții sunt date de construcțiile care păstrează elementele originale, în care elementele de sticlă vor fi păstrate sau recondiționate după forma inițială.

În cazul în care tâmplăriile originale nu mai pot fi salvate, acestea vor putea fi înlocuite cu mențiunea că și în acest caz lemnul sau metalul este obligatoriu și compartimentarea originală trebuie păstrată.



Figură 21 - Recomandări privind forma golurilor pentru ferestre, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice, care alterează aspectul inițial. După caz, se vor evita formele curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite sau dacă nu respectă conformarea originală.

În ceea ce privește ușile, acestea vor fi realizate din lemn sau metal (acolo unde acestea fac parte din componentele inițiale), urmărindu-se pe cât posibil păstrarea și recondiționarea elementelor originale. Tâmplăriile

automatizate și alte astfel de sisteme moderne de acces vor fi mascate cu panouri de lemn. Și în acest caz se interzic, asemenea situației ferestrelor, formele ne-specifice: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare/ pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn. Obloanele vor fi obligatoriu din lemn vopsit în culori calde sau naturale. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originală, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios.

CULORI PERMISE PENTRU TÂMPLĂRII

Trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea acoperișurilor.

Pentru feronerie aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerie realizate artizanal. Culoarea va fi estompată (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriele albe și cele strălucitoare.

Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadramente, decorațiuni de fațadă)

Elemente de decor ale fațadei originale, care evocă caracteristicile unui anumit stil arhitectural se vor păstra și recondiționa, conform cu originalul.

Soclu: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui, iar cromatica va respecta specificul local.

Este permisă închiderea balcoanelor, doar prin intermediul unui proiect unitar de închidere, la nivelul întregului imobil.

Nu este permisă amplasarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor vizibile din domeniul public.

Amenajări exterioare

La realizarea împrejmuirilor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

Împrejmuirile de la stradă se vor realiza în mod specific din lemn, așezat pe un soclu care nu va depăși 50 de cm înălțime. Alte materiale specifice pentru împrejuriri sunt metalul și piatra. Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejuriri care utilizează modelul specific acestei comune. În toate cazurile acestea nu vor depăși 1,5 m înălțime. Se va evita ca împrejuririle de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, sau neutre.

P7. Prevederi pentru construcții noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii – Reguli arhitecturale stricte

a) Reguli generale

La realizarea noilor construcții se va urmări integrarea acestora în raport cu particularitățile date de construcțiile existente valoroase și de cele cu care se află în relație de vecinătate directă. Astfel, nu se va urmări reproducerea acestor construcții sau copierea unor detalii, ci realizarea unor volume care să ilustreze arhitectura contemporană și care să se raporteze la caracteristicile construcțiilor învecinate: mod de acoperire, raportarea la cornișa construcțiilor învecinate, raportarea la cotele de înălțime ale volumelor sau ale diverselor elemente componente ale fațadei, cum ar fi cota soclului, înălțimea ferestrelor, înălțimea de nivel, etc.

Prin urmare, orice intervenție va urmări raportarea la monumentele istorice înscrise în LMI, la construcțiile propuse spre clasare și la cele cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică, precum și la relația de vecinătate directă. Inserția construcțiilor noi în vecinătatea unor construcții cu valoare arhitecturală mare, medie sau mică se va studia printr-un Studiu de amplasare și încadrare în imaginea așezării.

De asemenea, inserțiile de construcții noi, care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI și/sau în interiorul zonei construite protejate provizorii, se vor realiza doar cu avizul Direcției de cultură a județului Mureș.

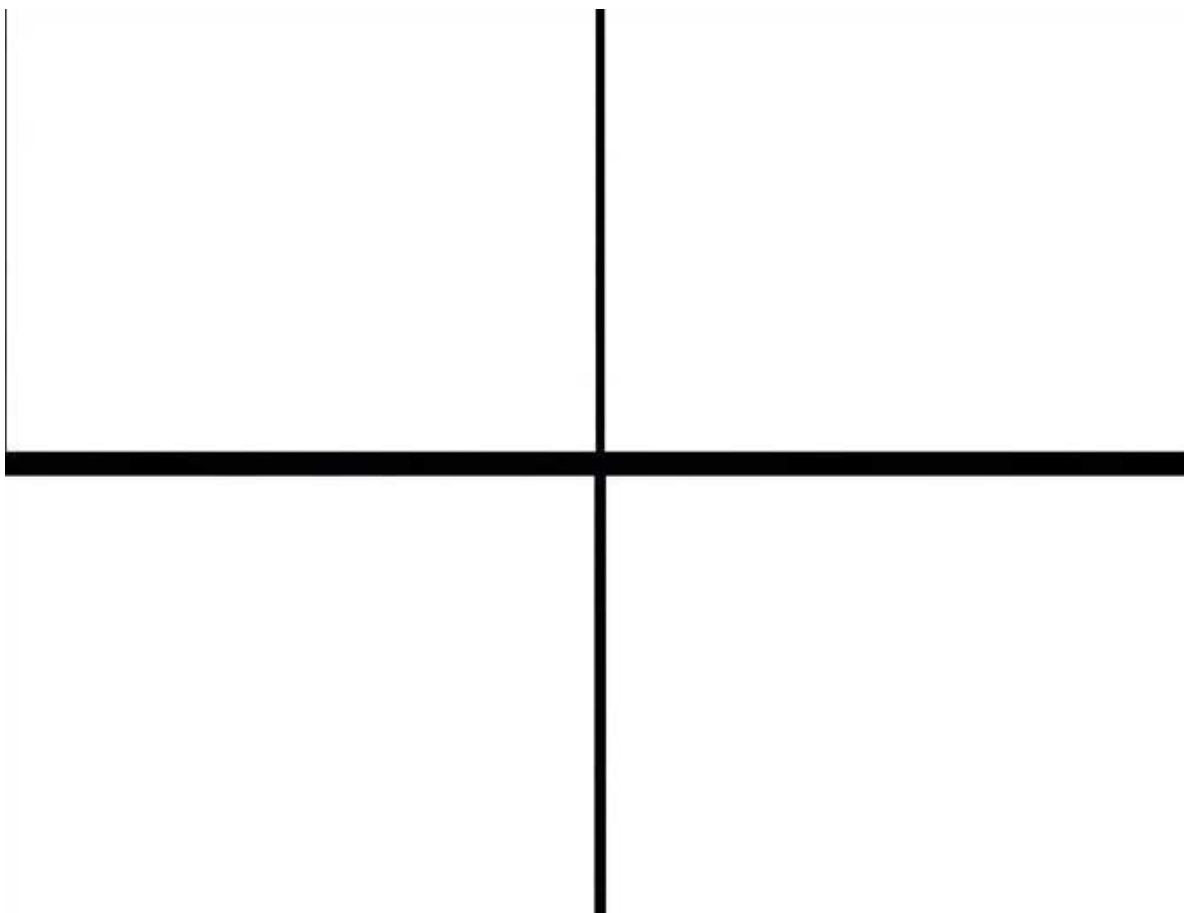
În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pastelate sau nuanțe specifice zonei. Un element specific pentru construcțiile din această zonă este utilizarea șarpantei pentru acoperiș, care de obicei este în două ape sau patru ape și este acoperită cu țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale. Astfel, nu se va utiliza tabla ondulată, cutată, placi din țiglă metalică, azbociment sau plăci bituminoase care imită țigla sau șindrila.

Categorii de construcții, în funcție de gabarit și volumetrie:

A. Construcții noi cu gabarit mic ($ACD < 120$ mp) - adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, centre comunitare, spații pentru servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi P+M sau P+1E, iar înălțimea la streșină față de cota zero va fi de maxim 7,00 m.

B. Construcții noi cu gabarit mediu ($ACD = 120 - 250$ mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school,), ateliere, spații comerciale și de servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi P+1E, iar înălțimea la streșină față de cota zero va fi de maxim 7,00 m.

Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului zonei în funcție de accesibilitate, orientare, însoțire, curenți de aer, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).



Figură 22 - Construcții noi cu volume agabaritice sau cu forme atipice, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

b) Reguli cu privire la elementele constructive

Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape. Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade. Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană.

În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum.

Acoperișul

Se va păstra specificul și caracteristicile zonei, prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în vecinătate. Acoperișul va avea o volumetrie simplă, în două ape sau în patru ape, cu streșinile și coamele orizontale.

Șarpanta se va realiza preponderent din lemn, iar învelitoarea va fi realizată preferabil din țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale. Se vor efectua lucrări de ignifugare a tuturor elementelor din lemn. Este permisă folosirea ferestrelor în planul acoperișului (ferestre de mansardă) doar dacă acestea nu sunt vizibile din spațiul public.

În cazul sistemelor de captare a energiei solare, acestea nu vor fi amplasate pe acoperișurile clădirilor, ci în curtea din spate sau pe acoperișul anexelor amplasate în partea posterioară a terenului, astfel încât să se păstreze o

imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă la nivel local.

Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice. Volumul acoperișului va fi adecvat funcțiunilor pe care le adăpostește. Acesta trebuie să se integreze armonios în imaginea de ansamblu.

Este permisă folosirea tehnicilor și îmbinărilor specifice dar și contemporane, lemn lamelar, stratificat sau înleiat care permit realizarea unor piese de lemn de mari dimensiuni și geometrii diverse, cu performanțe mari.

Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale. Învelitoarea va fi protejată cu vopsea mată anticorozivă în culori neutre.

Pereții

Se acceptă soluții constructive moderne care să se încadreze în specificul zonei și să nu altereze imaginea de ansamblu. Finisajul exterior trebuie să fie reprezentat de una din următoarele soluții: vopsitorii pentru exterior în culori estompate și nu stridente. Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, a băițurilor în culori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zonă și a lacurilor lucioase.



Figură 23 - Culori permise/interzise, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Socul și fundațiile

Se permite utilizarea fundațiilor din beton. Este interzisă însă placarea soclului cu imitații de piatră, faianță care să imite piatra sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic, și se acceptă finisarea soclului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri) și chiar și din beton aparent.

Tâmplăriile și golurile

Tâmplăria ușilor și a ferestrelor trebuie realizată din lemn tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale. Sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalică, cu condiția să nu fie albă, ci să respecte cromatica și forma tâmplăriei din lemn. Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi transparent. Nu se vor folosi sub nicio formă geamuri bombate, reflectorizante sau oglindă. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol al construcțiilor învecinate. Tâmplăria se va monta spre exteriorul peretelui.

Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

În ceea ce privește ușile, acestea vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) cu feronerie în culori neutre. Tâmplăriile automatizate și alte astfel de sisteme moderne de acces vor fi mascate cu panouri de lemn. Și în acest caz se interzic, asemenea situației ferestrelor, formele nespecifice locului: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare/ pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

În vederea umbririi suprafețelor vitrate se pot folosi streșinile largi, obloane din lemn sau vegetație. În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn. Obloanele vor fi obligatoriu din lemn. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feronerie aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerie realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriele albe și cele strălucitoare.

CULORI PERMISE PENTRU TÂMPLĂRII

Amenajările exterioare

Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina prin volumul și plastica fațadelor corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se insereze.

Se vor evita scările monumentale realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică, cu marmură, cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale, recomandabil locale: lemn, piatră, cărămidă și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive.

Împrejmuirile se vor realiza astfel încât să existe o permeabilitate vizuală cu grădina de fațadă și cu clădirea. Se va evita utilizarea porților monumentale sau a imitațiilor care împrumută stiluri din alte regiuni.

Pentru împrejmuirile de la stradă vor utiliza lemnul, cărămida (tencuită), piatra sau metalul. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului.

Pentru tipurile de împrejurări folosite, se va ține cont de următoarele principii: înălțimea maximă la împrejurare va fi de 1.50 m; împrejurarea în relația cu strada va fi transparentă sau opacă; în primul caz soclul poate fi până la $h = 50$ cm opac; împrejurările zonelor din interiorul parcelei vor fi transparente; împrejurările și porțile de intrare se vor realiza din materiale specifice comunei (lemn sau metal) și raportându-se la gabaritul împrejurărilor adiacente și al celor existente în zonă. Elementele noi vor fi realizate plecând de la modele cu valoare istorică aflate în comună sau în zonele adiacente. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.

Porțile și împrejurările (înălțimi, forme, materiale) se vor construi ținând cont de specificul local, cu atenție sporită la dimensiuni și la soluțiile tehnice. Porțile de intrare în parcelă se vor realiza din materiale specifice comunei, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate, dacă acestea păstrează specificul local. Sunt permise decorații discrete, pentru elementele realizate din feronerie sau lemn. Nu se vor folosi porțile metalice lucioase (vezi inoxul) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC. Nu se recomandă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice.

Amenajarea exterioară a terenului se recomandă a fi realizată din materiale naturale (piatra de râu, piatră de gresie așezată orizontal sau în dungă, lemn, pietriș, eventual alei înierbate).

Aleile și platformele din incinte trebuie să fie reprezentate de suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră sau prefabricate (de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton



Figură 24 - Elemente de vegetație nespecifice zonei geografice în care se află, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC
PLAN

sau asfalt.

În ceea ce privește vegetația din incinte se recomandă folosirea plantelor perene autohtone, caracteristice zonei geografice în care comuna se află.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată (specii invazive), care tind să înlocuiască speciile autohtone. Vegetația se poate utiliza

ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului. Nu este permisă fasonarea decorativă a arbuștilor.

În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților previzionate, respectând normele de sănătate și de igienă atât pentru utilizatori cât și pentru proximități. Niciuna dintre activitățile întreprinse în acest sens nu trebuie să perturbe mediul și trebuie să priveze vecinătățile de poluare de orice fel, fie fonică, scurgeri și altele. Toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat.

Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și este interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din amplasament (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.). Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice/solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător.

P8. Prevederi pentru construcții noi în afara zonelor de protecție și în afara zonelor construite protejate provizorii -Reguli arhitecturale permise

a) Reguli generale

La realizarea noilor construcții în afara zonelor de protecție și în afara zonelor construite protejate provizorii, se va urmări integrarea acestora în raport cu particularitățile date de construcțiile existente valoroase și de cele cu care se află în relație de vecinătate directă. Astfel, nu se va urmări reproducerea acestor construcții sau copierea unor detalii, ci realizarea unor volume care să ilustreze arhitectura contemporană și care să se raporteze la caracteristicile construcțiilor învecinate: mod de acoperire, raportarea la cornișa construcțiilor învecinate, raportarea la cotele de înălțime ale volumelor sau ale diverselor elemente componente ale fațadei, cum ar fi cota soclului, înălțimea ferestrelor, înălțimea de nivel, etc.

În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pastelate sau nuanțe specifice zonei.

Categorii de construcții, în funcție de gabarit și volumetrie:

A.Construcții noi cu gabarit mic ($ACD < 120$ mp) - adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, centre comunitare, spații pentru servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi P+M sau P+1E, iar înălțimea la streășină față de cota zero va fi de maxim 7,00 m.

B.Construcții noi cu gabarit mediu ($ACD = 120 - 250$ mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school), ateliere, spații comerciale și de servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi P+1E, iar înălțimea la streășină față de cota zero va fi de maxim 7,00 m.

Regimul maxim de înălțime pentru funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school) va fi de P+1E, iar înălțimea la streășină față de cota zero va fi de maxim 7,00 m.

Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului zonei în funcție de accesibilitate, orientare, însoțire, curenți de aer, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).



*Figură 25 - Construcții noi cu volume agabaritice și cu forme atipice în cadrul comunei,
sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN*

b) Reguli cu privire la elementele constructive

Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape în funcție de specificul și vecinătățile acelei zone. Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade. Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană.

În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum.

Acoperișul

Acoperișul va avea aceleași caracteristici prezentate în VI.8. Recomandări pentru construcții noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii – Reguli arhitecturale stricte. Se admit însă anumite abateri. Aceste abateri se referă la învelitori care pot fi acoperite cu țiglă ceramică sau altfel de învelitori având în vedere condițiile de a fi de o culoare naturală, care să nu afecteze în mod negativ atmosfera și imaginea urbană. Se admit jgheaburi și burlane fără o tratare lucioasă și strălucitoare a tablei.

În ceea ce privesc elementele de iluminare și ventilare, se vor respecta principiile enumerate anterior, cu mențiunea că se admit abateri privind sistemele de captare a energiei solare, sisteme ce vor fi amplasate pe acoperișul construcției cât mai compact, în formație rectangulară. Prin urmare, în situațiile în care noile inserții nu se realizează în proximitatea construcțiilor cu valoare arhitecturală, se admit abateri privind sistemele de captare a energiei solare, sisteme ce vor fi amplasate pe acoperișul construcției cât mai compact, în formație rectangulară.

Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice. Volumul acoperișului va fi adecvat funcțiunilor pe care le adăpostește.

Șarpanta se va realiza preponderent din lemn dar se poate realiza și din metal. Este permisă folosirea tehnicilor și îmbinărilor specifice dar și contemporane, lemn lamelar, stratificat sau încleiat care permit realizarea unor piese de lemn de mari dimensiuni și geometrii diverse, cu performanțe mari.

Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale. Învelitoarea poate fi din țiglă ceramică sau tablă plană zincată protejată cu vopsea mată anticorozivă în culori neutre.

Pereții

Se acceptă soluții constructive moderne care să se încadreze în specificul zonei și să nu altereze imaginea urbană. Finisajul exterior trebuie să fie reprezentat de una din următoarele soluții: vopsitorii pentru exterior în culori estompate și nu stridente. Mai mult decât atât, nu se vor folosi materiale lucioase.



Figură 26 - Culori permise/interzise, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

Socul și fundațiile

Se permite utilizarea fundațiilor din beton. Este interzisă însă placarea socului cu imitații de piatră, faianță care să imite piatra sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic, și se acceptă finisarea socului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri) și chiar și din beton aparent.

Tâmplăriile și golurile

Se recomandă respectarea principiilor prezentate la VI.8. Recomandări pentru construcții noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii – Reguli arhitecturale stricte. Sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalică, cu condiția să nu fie albă, ci să respecte cromatica tâmplăriei din lemn.

Ferestrele și ușile, în principal pentru locuințele învecinate construcțiilor cu valoare arhitecturală, vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) cu feronerie metalică sau în funcție de specificul tehnologic poate fi tâmplărie metalică în culori neutre. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru conformarea la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. La funcțiunile cu flux de circulație mai mare interior-exterior se pot folosi uși batante, glisante etc., panouri de sticlă mobile sau goluri cu dimensiuni agabaritice față de specificul zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se folosesc streșinile largi și se pot folosi obloanele din lemn, sau vegetația.

CULORI PERMISE PENTRU TÂMLĂRII

Amenajările exterioare

Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina (prin volumul și plastica fațadelor) corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se insereze.

Se vor evita scările monumentale realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică, cu marmură, cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale, permisă locale: lemn, piatră, cărămidă și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive.

Pentru împrejuririle de la stradă se vor utiliza lemnul, cărămidă (tencuită), piatra sau metalul. Se va evita ca împrejuririle de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului.

Pentru tipurile de împrejuriri folosite, se va ține cont de următoarele principii: înălțimea maximă la împrejurire va fi de 1.50 m; împrejurirea în relația cu strada va fi transparentă sau opacă; în primul caz soclul poate fi până la h = 50 cm opac; împrejuririle zonelor din interiorul parcelei vor fi transparente; împrejuririle și porțile de intrare se vor realiza din materiale specifice comunei (lemn sau metal) și raportându-se la gabaritul împrejuririlor adiacente și al celor existente în zonă. Elementele noi vor fi realizate plecând de la modele cu valoare istorică aflate în comună sau în zonele adiacente. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.

Amenajarea exterioară a terenului se recomandă a fi realizate din materiale naturale (piatra de râu, piatră de gresie așezată orizontal sau în dungă, lemn, pietriș, eventual alei înierbate).

Aleile și platformele din incinte trebuie să fie reprezentate de suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră sau prefabricate (de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton sau asfalt.

În ceea ce privește vegetația din incinte se recomandă folosirea plantelor perene autohtone, caracteristice zonei geografice în care comuna se află. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată (specii invazive), care tind să înlocuiască speciile autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului. Nu este permisă fasonarea decorativă a arbuștilor.



Figură 27 - Fasonare de arbuști care nu este permisă, sursa: elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN

În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților previzionate, respectând normele de sănătate și de igienă atât pentru utilizatori cât și pentru proximități. Niciuna dintre activitățile întreprinse în acest sens nu trebuie să perturbe mediul și trebuie să priveze vecinătățile de poluare de orice fel, fie fonică, scurgeri și altele. Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat.

Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și este interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din amplasament (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.). Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice/solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător.

ANEXE

Anexa 1 – Condiții de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse vecinătăților

RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a rețelilor edilitare subterane executate in sapatura" stabileste distantele minime intre rețele, de la rețele la functiile constructiile si drumuri, functie de asigurarea executiei lucrurilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare:

- conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet;
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta minima de 3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la minim 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

Ordinul 536/1997 al Ministrului Sanatatii privind normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, stabileste:

- norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a localitatilor (Art.23)
- Sursa de apa folosita pentru aprovizionarea cu apa a localitatilor trebuie sa fie protejata impotriva activitatilor umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protectie sanitara si controlul activitatilor poluante din teritoriul aferent.
- Sursele de apa de profunzime trebuie amplasate si construite astfel incat sa fie protejate de inundatii si siroiri si imprejmuite astfel incat sa previna accesul publicului si al animalelor.
- Sursele de suprafata vor fi protejate de activitatile umane majore: industrie poluanta, depozite de deseuri toxice sau periculoase, agricultura intensiva, turism si agrement.
- norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea reziduurilor lichide(Cap.4):
- indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.
- este interzisa raspandirea neorganizata a apelor uzate menajere si industriale, precum si deversarea acestora in zonele de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.
- Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
- In cazul in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide.
- indepartarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie executate si amplasate conform normelor in vigoare.

RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice (Ordinul

ANRE nr. 4/09.03.2007 modificat si completat cu Ordinul ANRE nr. 49/29.11.2007) latimea zonei de protectie si de siguranta a liniilor electrice aeriene este de:

- 75 m pentru LEA 400 KV
- 37 m pentru LEA 110 KV
- 24 m pentru LEA 20 KV

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de transformare, linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL..

Rețelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

In principal se face referinta la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalatiilor electrice de conexiuni si transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasa tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea si executia rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instructiuni privind coordonarea coexistentei instalatiilor electrice cu linii de telecomunicatii;
- ILi - Ip 5 - ICMENERG 89 - Instructiuni de proiectare a incrucisarilor si apropiierilor LEA m.t. si LEA j.f. fata de alte linii, instalatii si obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea in localitati a rețelelor edilitare subterane executate in sapaturi;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei si Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea si receptionarea de instalatii electrice in zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instructiuni privind reglementarea coexistentei liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de imbunatatiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea si repararea liniilor electrice care trec prin paduri si terenuri agricole.

RETELELE DE GAZE NATURALE

In conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport de gaze naturale" intrat in vigoare la 01.01.1996, distantele dintre conductele magistrale de gaze naturale si diversele obiective sunt urmatoarele:

- depozite carburanti si statii PECO	60 m
- instalatii electrice de tip exterior cu tensiune nominala de 110 kV sau mai mare, inclusiv statii	55 m
- instalatii electrice de tip interior si de tip exterior, cu tensiunea nominala mai mica de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate si locuinte individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri:	
• nationale	52 m
• judetene	50 m
• orase	48 m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 si STAS 8591/91, din care se anexeaza un extras.

Distantele de siguranta de la statiile de reglare masurare (cu debit pana la 60.000 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar):

- la cladirile civile cu grad I - II de rezistenta la foc 12 m;
- la cladirile civile cu grad III - IV de rezistenta la foc 15 m;
- fata de marginea drumului carosabile 8 m.

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - sectia de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distante minime intre conductele de gaze si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 si STAS 8591/1-91

Instalatia, constructia sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Cladiri cu subsol sau terenuri propuse pentru constructii	3,0	3,0
Cladiri fara subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru retelele termice, canale pentru instalatii telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apa, cabluri de forta, telefonice si caminele acestor instalatii	0,6	0,6
Camine pentru retele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stalpi	0,5	0,5
Linii de cale ferata –	5,5	5,5

TRANSPORTURI RUTIERE

- sa respecte in extravilan urmatoarele distante minime de protectie de la axul drumului pana la marginea exterioara a zonei drumului, functie de categoria acestuia:
- autostrazi - 50 m.;
- drumuri nationale - 22 m.;
- drumuri judetene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie, prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural

Pana la instituirea zonei de protectie a fiecarui monument istoric se considera zona de protectie suprafata de-jur-impregiurul monumentului istoric delimitata cu:

- raza de 100 m in localitati urbane,
- 200 m in localitati rurale si
- 500 m in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sanatatii nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de ingrasatorii de taurine, pana la 500 capete	200 m
Ferme de ingrasatorii de taurine, peste 500 capete	500 m
Ferme de pasari, pana la 5.000 capete	500 m
Ferme de pasari cu peste 5.000 capete si complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, pana la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, intre 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare si carantina pentru animale	100 m
Abatoare, targuri de vite si baze de receptie a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea si pastrarea produselor de origine animala	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoii de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoii de porcine	1.000 m
Statii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Statii de epurare a apelor uzate orasenesti	300 m
Statii de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a namolurilor	300 m
Campuri de irigare cu ape uzate	300 m
Campuri de infiltrare a apelor uzate si bazine deschise pentru fermentarea namolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermica a gunoaielor	100 m
Crematorii orasenesti de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	10-50	51-500	peste 500
Latimea zonei de protectie (m)	15	30	50

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale

Suprafata lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor

Inaltimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	• 4

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite

Adancimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	Peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
- Canal cu debitul instalat pana la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje

Inaltimea maxima a barajului de la fundatie la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Latimea zonei de protectie (m)			
- Baraj de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrari-anexe la baraje	5	10	20
- Instalatii de determinare a automata calitatii apei,	- 2 m in jurul constructii hidrometrice si instalatii acesteia		
	- Borne de microtriangulatie, foraje de 1 m in jurul drenaj, aparate de masurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protectie se masoara astfel:

- la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retentie;
- la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Zona de protectie sanitara la instalatiile de alimentare cu apa se stabileste de autoritatea centrala in domeniul sanatatii publice.

Anexa 2 – Definiții ale unor termeni utilizați în RLU

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului însuși.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejurimilor, accesurilor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subsistență sau comercializare.; suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;

APROBARE - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

AMPRIZA DRUMULUI = suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (cf. [Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor](#))

ARIA CONSTRUITĂ = Aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor. În aria construită nu intra rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.

ARIA DESFĂȘURATĂ = Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind nivelurile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice.

AVIZARE - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare

a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

CIRCULAȚIA TERENURILOR = schimbarea titularilor dreptului de proprietate sau de exploatare asupra terenurilor prin acte de vânzare-cumpărare, donație, concesiune, arendare etc. (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

CONSTRUCTII PROVIZORII = constructii care au durata de functionare limitata, prestabila prin autorizatia de construire

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - definit ca "raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

COMERT – structura actuala a spatiilor comerciale este urmatoarea:

- centre comerciale locale
- magazine populare
- comert specializat
- statii – service
- alte spatii comerciale

COMERT EN GROS = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.

PIATA DE GROS = spatiu amenajat unde producatorii locali isi desfac produsele agricole catre comerciantii detailisti.

COMERT/DEPOZITE MIC-GROS = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.

DESCHIDERE LA STRADA = distanta/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament.

DOMENIUL PUBLIC = Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, piete, cai de comunicatie, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenuri cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau alte folosinte care, potrivit legii sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor sunt de interes sau uz public.

EXTRAVILAN = Teritoriu din afara intravilanului localitatii cuprins in limita teritoriului administrativ, care inglobeaza activitati dependente sau nu de functiunile localitatii, conform planurilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.

INFRASTRUCTURA = Echiparea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum si instalatii conexe supraterrane sau subterane.

Ex: rețele si instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații.

I.M.M. = întreprinderi mici si mijlocii compuse din:

- unitati micro – sub 10 angajati;
- unitati mici – între 10 si 100 angajati;
- unitati mijlocii – între 100 si 500 angajati.

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale (3 m) inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata între teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei.

INDICATORI URBANISTICI = instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

PARCELARE = acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

PEISAJ = desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind mărturie ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consola în afara planului fațadei a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stesini, copertine etc. Căminurile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruit chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.

Componentele determinante ale regimului de construire sunt alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

TERITORIU ADMINISTRATIV = suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

TERITORIU INTRAVILAN = totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) - cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#)

TERITORIU EXTRAVILAN = suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

ZONA FUNCȚIONALĂ = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

ZONA DE PROTECȚIE = suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate (cf. [Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului](#))

ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI = suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului (cf. [Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor](#))

ZONA DE SIGURANȚĂ A DRUMULUI = suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea (*cf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*)

ZONA PROTEJATA = zona coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu și/sau cultural a caror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu.

Anexa 3 – Studiu istoric

Anexa3.0_Fisa istorica a localitatii
Anexa3.1.1_Fisa inventariere_LMI_Bis Ref_Chinari_stampila
Anexa3.1.2_Fisa inventariere_LMI_Bis Ref_Santana_stampila
Anexa3.2_Propuneri clasare.docx_stampila
Anexa3.3_CVA mare_stampila
Anexa3.4_CVA medie_stampila
Anexa3.5_CVA mica_stampila

Anexa 4 – Regulamente Locale de Urbanism aferente zonelor de Urbanizare

Anexa 5 – Plan de acțiuni

Anexa 6 – Proiecte și programe

Anexa 7 – Lista elementelor vegetale pentru amenajarea spațiilor publice

Anexa 8 – Necesarul de parcaje