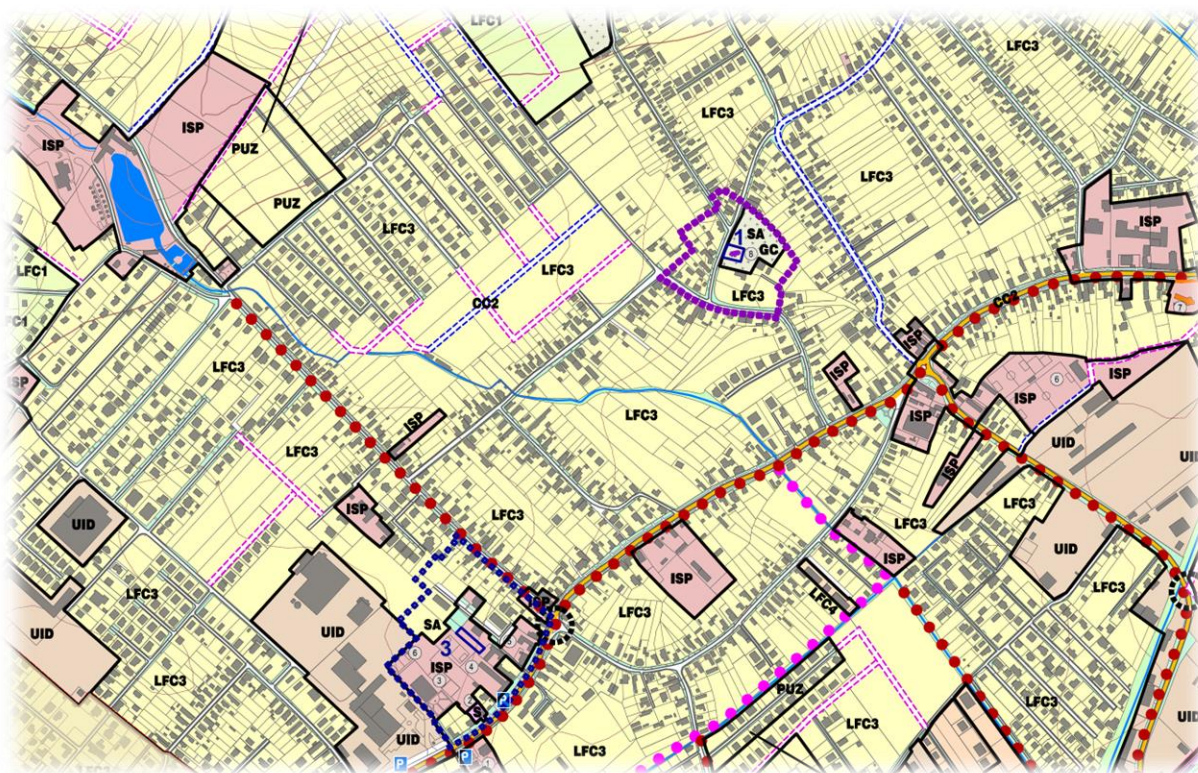


REACTUALIZARE PUG ȘI RLU COMUNA SÂNCRAIU DE MUREȘ, JUDEȚUL MUREȘ


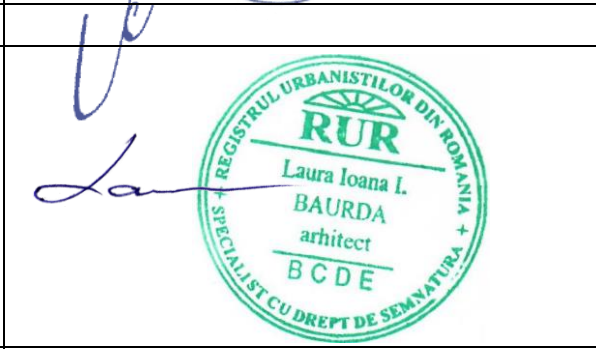









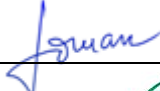






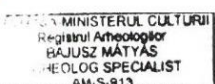
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FIȘA PROIECTULUI*Denumirea proiectului:***REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,
COMUNA SÂNCRAIU DE MUREȘ, JUD. MUREȘ***Beneficiar:***PRIMĂRIA COMUNEI SÂNCRAIU DE MUREȘ**

Str. Principală nr. 197A, localitatea Sâncraiu de Mureș, județ Mureș

Contract nr.: **17973 / 2021***Proiect nr.:* **150 / 2021***Volum II:* **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM***Proiectant general:* **SC ECO MAPS SRL**

| | | |
|-------------------------------|-----------------------|--|
| <i>Director General</i> | CĂLIN ROMAN |  |
| <i>Șef de proiect:</i> | | |
| arh. | LAURA BAURDA |  |
| <i>Colectiv de elaborare:</i> | | |
| dr. urbanist | MIHAI RADU VÂNTURACHE |  |
| dr. geo. urb. | CIPRIAN MOLDOVAN |  |

| | | |
|---------------------|---------------------|--|
| dr. geograf | DANIELA ZAMFIR |   |
| ing. | ADRIAN PODARU |  |
| dr. geograf | CRISTINA VÎRTAN |  |
| dr. geograf | ANA-MARIA CORPADE |  |
| geograf | DANIELA ROMAN |  |
| dr. economist | MARIUS CRISTEA |   |
| geograf | BUFNEA LOREDANA |  |
| dr. fil. | VLAD ROMAN |  |
| arh. specialist MCC | CĂTĂLINA DANA PREDA |  |
| arheolog | BAJUSZ MATYAS |   |

Cluj-Napoca, aprilie 2026

CUPRINS

| | | |
|------|---|-----|
| 1. | ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM | 6 |
| 1.1 | DOMENIU DE APLICARE | 6 |
| 1.2 | CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII..... | 7 |
| 1.3 | CONDIȚII DE APLICARE | 7 |
| 1.4 | CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR | 8 |
| 1.5 | CADRUL LEGAL AL R.L.U. | 9 |
| 1.6 | DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ | 12 |
| 1.7 | PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ..... | 13 |
| 1.8 | ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE | 15 |
| 1.9 | ZONE NATURALE PROTEJATE ÎN U.A.T. SÂNCRAIU DE MUREȘ..... | 18 |
| 1.10 | ZONE DE PROTECȚIE SANITARE CU REGIM SEVER | 18 |
| 1.11 | ZONE DE PROTECȚIE SANITARE ÎNTRE LOCUINȚE ȘI ALTE FUNCȚIUNI | 18 |
| 1.12 | ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE | 19 |
| 1.13 | ZONE CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE | 19 |
| 1.14 | ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE..... | 19 |
| 1.15 | ZONE DE RISC TEHNOLOGIC – AMPLASAMENTE TIP SEVESO..... | 19 |
| 1.16 | ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE | 21 |
| 2. | REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 22 |
| 2.1 | ZP – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE | 22 |
| 2.2 | ZCP – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ | 39 |
| 2.3 | ISP – SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE | 54 |
| 2.4 | LFC – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE..... | 68 |
| 2.5 | UID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE | 85 |
| 2.6 | UA – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI DE SILVICULTURĂ | 90 |
| 2.7 | SV – ZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE, PUBLICE | 97 |
| 2.8 | S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ | 104 |
| 2.9 | GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ..... | 105 |

| | | |
|------|---|-----|
| 2.10 | TE – ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE | 110 |
| 2.11 | CC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE..... | 117 |
| 3. | REGULI GENERALE (CUPRINDE URMĂTOARELE: TA – TERENURI AGRICOLE, N – TERENURI NEPRODUCTIVE, A – APE, P – PĂDURI) | 125 |
| 3.1 | TA – ZONA TERENURILOR AGRICOLE | 128 |
| 3.2 | N – ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE..... | 143 |
| 3.3 | A – ZONA OCUPATĂ DE APE..... | 145 |
| 3.4 | P – PĂDURI..... | 147 |
| 3.5 | SA – SITURI ARHEOLOGICE..... | 150 |
| 3.6 | ZNP – ZONE NATURALE PROTEJATE | 153 |
| 4. | DEFINIREA UNOR TERMENI..... | 157 |
| 4.1 | DEFINIREA UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM..... | 157 |
| 4.2 | MATERIALE PERMISE..... | 160 |
| 4.3 | PLANUL URBANISTIC DE DETALIU | 166 |
| 4.4 | LISTA COORDONATELOR LIMITELOR ȘI A ZONELOR DE PROTECȚIE PENTRU: MONUMENTE, SITURILE ARHEOLOGICE ȘI ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE..... | 168 |
| 4.5 | LISTA LOCUINȚELOR CU VALOARE ISTORICĂ SAU ARHITECTURALĂ DEOSEBITĂ | 174 |
| 4.6 | ZONELE DE RISC TEHNOLOGIC – AMPLASAMENTE TIP SEVESO | 178 |

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 DOMENIU DE APLICARE

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Sâncraiu de Mureș și este în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, republicat.
- (2) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei, atât în intravilan, cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3) Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioadă de **10 ani** de la data aprobării lui de către Consiliul Local al Comunei Sâncraiu de Mureș, jud. Mureș.
- (4) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.
- (5) Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentul local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:
 - a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
 - b) prezența unor vestigii arheologice;
 - c) existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
 - d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
 - e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.
- (6) Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor documentații de urbanism PUZ
- (7) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei sau indicatori urbanistici¹.
- (8) Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
 - a) condiții dificile de fundare;
 - b) dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
 - c) obiective cu destinații semnificative.
- (9) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și indicatorii zonelor de reglementare stabilite prin prezenta documentație de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiționat de reconfigurarea parcelelor respective prin reparcelare, în baza unei documentații de urbanism PUZ, aprobat conform legii la data aprobării acestuia.
- (10) Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție prin prezentul P.U.G., se vor reglementa printr-o documentație de urbanism PUZ
- (11) Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
 - a) modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.G. privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unei documentații de urbanism PUZ
- (12) Modificarea prin PUZ elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban, atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat.

¹ Indicatori urbanistici – prin prezentul regulament local de urbanism indicatorii urbanistici sunt: procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), Regimul maxim de înălțime (Rhmax) și Înălțimea maximă a clădirii (Hmax) măsurată de la cota terenului amenajat până la cornișă (streașină) sau atic (în unele cazuri înălțimea maximă se măsoară până în punctul cel mai înalt al clădirii)

- Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei U.T.R., coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare va putea depăși pe cel aprobat inițial cu cel mult 20%, o singură dată.
- (13) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.
 - (14) Introducerea terenurilor în intravilanul localităților precum și operațiunile de dezmembrare/comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza unei documentații de urbanism PUZ care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.
 - (15) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare U.T.R.), s-a efectuat conform planșei de Reglementări și a planșei Unități teritoriale de referință – părți integrante ale prezentei documentații.
 - (16) Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de caracterul și caracteristica (parametrii) zonelor analizate și studiate și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:
 - a) relief și peisaj cu caracteristici similare;
 - b) evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă de timp;
 - c) populație cu structura omogenă;
 - d) sistem parcelar și mod de construire omogene;
 - e) folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
 - f) regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.
 - (17) Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R.
 - (18) Pe teritoriul administrativ al Comunei Sâncraiu de Mureș este identificată zona naturală protejată „**Natura 2000 - ROSCI0367, Râul Mureș între Morești și Ogra**”², sit de importanță comunitară, aprobat prin Ordinul ministrului nr. 2387/2011 pentru modificarea Ordinului ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România. Această zonă este localizată în partea de sud-vest al UAT Sâncraiu de Mureș, județul Mureș, având o suprafață de 7,77 ha. Această zonă naturală protejată se află în extravilanul localității aparținătoare Nazna, Comuna Sâncraiu de Mureș, județul Mureș.

1.2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

- (1) Prezentul regulament preia prevederile din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt integrate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

1.3 CONDIȚII DE APLICARE

- (1) Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare ale comunei.
- (2) Pentru acele zone introduse în intravilan (conf. Planșă Reglementări Urbanistice Zonificare), care necesită restructurare urbană (parcelări, străzi propuse, etc.) este obligatorie elaborarea unor planuri urbanistice zonale – conf. Art. 47, alin. 3 lit. g) din Legea nr. 350/2001 actualizată.
- (3) În cazul operațiunilor urbanistice, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor documentații de urbanism PUZ, realizate pe întreg U.T.R. și aprobate conform legii.
- (4) Prezentul Regulament local de urbanism se aplică și produce efecte juridice, economice și tehnice începând cu data aprobării documentației de urbanism P.U.G. al comunei Sâncraiu de Mureș, prin Hotărâre de Consiliu Local.
- (5) Documentațiile de urbanism PUZ sau PUD care au inițiat procedura de elaborare înainte de aprobarea documentației de urbanism PUG și punerii în aplicare a prezentului Regulament local de urbanism, vor avea un termen de valabilitate de maximum 3 ani pentru documentațiile de urbanism PUZ și 2 ani pentru

² Anexa nr. 1 - 347.ROSCI0367 Râul Mureș între Morești și Ogra Județul Mureș: Ogra(2%), Sânpaul(6%), Ungheni(2%)

documentațiile de urbanism PUD, fără a exista posibilitatea de solicitare și prelungire a termenului de valabilitate a acestor documentații de urbanism.

- (6) Certificatele de urbanism emise conform documentațiilor de urbanism aprobate înainte de data intrării în vigoare a prezentului regulament local de urbanism vor putea fi prelunghite pentru o perioada de maximum 3 luni de zile la solicitarea investitorului, beneficiarului, proprietarului, după caz, conform condițiilor legale valabile la data solicitării prelungirii termenului de valabilitate a certificatului de urbanism.
- (7) Prezenta documentație de urbanism P.U.G. și Regulamentul local de Urbanism aferent sunt opozabile în justiție. Astfel, în situația în care prezenta documentație de urbanism P.U.G. este suspendată de drept sau printr-o Hotărâre judecătorească definitivă în parte sau în totalitate sau anulată în parte sau în totalitate vor fi aplicabile reglementările urbanistice din documentația de urbanism P.U.G. a comunei Sâncraiu de Mureș aprobată cu H.C.L. nr. 8 din 23 februarie 2013 prelungit cu H.C.L. nr. 125 din 31.01.2023.

1.4 CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

- (1) Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții minime de constructibilitate:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă Suprafață (mp) |
|---|-------------------------------------|
| locuințe | s-au detaliat pe localități |
| instituții și servicii publice | 700 |
| unități de producție microîntreprinderi | 500 |
| unități de producție mici nepoluante | 1000 |
| unități de producție mijlocii nepoluante | 5000 |
| unități de producție mari nepoluante | 25000 |
| adâncimea parcelei \geq frontul la stradă | |
| acces la drum public sau privat printr-o servitute de trecere | |

- (2) Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate. Împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unei documentații de urbanism PUZ Emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în vederea tranzacțiilor imobiliare se va face în baza documentației de urbanism PUZ – conf. Art. 47, alin. 3 lit. e) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată.
- (3) În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei proiectați prin documentațiile de urbanism, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective, cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea acestora pe baza unei documentații de urbanism PUZ, aprobat conf. Legii. – conf. Art. 31, alin. 3 din Legea 350/2001 actualizată.
- (4) Exceptate de la prevederile aliniatului (1), sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de construcții de extindere a clădirilor în conformitate cu indicatorii urbanistici prevăzuți în prezentul Regulament local de urbanism.
- (5) Exceptate de la prevederile aliniatului (1), sunt parcelele care dețin clădiri care sunt propuse lucrări de construcții de desființare în vederea reconstruirii³ acestora.
- (6) Exceptate de la prevederile aliniatului (1), sunt parcelele care au o suprafață mai mică cu maximum 5% din suprafața minimă a parcelelor stabilită prin prezentul Regulament local de urbanism.

³ Reconstruire – lucrări de execuție a care se realizează în baza unei autorizații de construire și fac referire la realizarea construcției așa cum era (formă, amplasare față de limitele de proprietate, P.O.T., C.U.T., regim de înălțime și înălțime) înainte de a fi desființată.

1.5 CADRUL LEGAL AL R.L.U.

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

Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 71/1996 și 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului Național – Secțiunea I – Căi de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 și 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordonanța de urgență nr. 142/2008 și Legea nr. 190/2009, privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a VIII-a – Zone cu resurse turistice;
- Legea nr. 315/2004 privind dezvoltarea regională în România;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (H.G. nr. 855/2001 – MO nr. 856/2002, Partea I)
- ORDINUL MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea GP-038/1999 „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General”;
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea GM-007/2000 „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47/2011);
- Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- Hotărârea Guvernului României nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural al alunecării de teren și inundații;
- H.G.R. nr. 804/2007, privind controlul asupra pericolelor de accident major;
- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- HCS-RUR 101/2010 (MO nr. 577/2010), pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Acte normative în alte domenii de interes și conexe

- Legea nr. 287/2009 Noul Cod Civil actualizat cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 114 /1996, Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S. nr. 119 / 2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Hotărârea de Guvern nr. 741/2016 – pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane;
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății Publice nr. 1193/29.09.2006, pentru aprobarea Normelor privind limitarea expunerii populației generale la câmpuri electromagnetice de la 0 Hz la 300 GHz;
- Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004, privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MAI nr. 129 /2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecția civilă;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente: circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 6/2008, privind regimul juridic al patrimoniului tehnic și industrial;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996, Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.C.C. nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Ordinul M.C.C. nr. 2.828/2015 pentru modificarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute;
- Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii și Identității Naționale – Institutul Național al Patrimoniului la 15.02.2016;
- Legea nr. 120/2006, privind monumentele de for public;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562/2003, pentru aprobarea reglementării tehnice Metodologie de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 289/2002, privind perdelele forestiere de protecție, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 230/2003 privind delimitarea rezervațiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora;
- Ordin nr. 776/2007 privind declararea siturilor de importanță comunitară ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/2008, Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011, privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 139/2000, Legea meteorologiei cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 62/2004 privind regimul de organizare și funcționare a parcurilor turistice;
- Ordonanța nr. 43/1997 și Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.T. nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul M.T. nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.T. nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul M.T. nr.47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea, lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul M.T. nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.T. nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123/2012, Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998, privind transportul pe căile ferate române, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementarea M.T. 1/2015 privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR – ZSAC;
- Legea nr. 45/1994, Legea apărării naționale a României;
- Legea nr. 85/2003, Legea minelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.

Reglementări tehnice în domeniu:

- P118/1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, Indicativ NP 133/2013;
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
- Norme tehnice Ord. ANRE nr. 239/2019 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale;
- STAS 10859/1991 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate provenite de la centrele populate. Studii pentru proiectare;
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/2003 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 124/1995 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1....750 KV cu linii de telecomunicații;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
- 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice;
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. – Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
- Ordinul nr. 89 din 10.05.2018 – Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale, aprobate prin Decizia președintelui ANRGN nr. 1220/2006;
- I.6/2008 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale;
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități;
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

1.6 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a efectuat în baza concluziilor studiilor de fundamentare, delimitarea stabilindu-se pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural reprezentate în planșa de Reglementări urbanistice;
- (2) Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:
 - a) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - b) modul de conformare a construcțiilor;
 - c) înălțimea maximă admisă.
- (3) Schimbarea unuia dintre indicatori și parametrii conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R.

1.7 PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localităților comunei Sâncraiu de Mureș se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:
 - a) alimentarea cu energie electrică;
 - b) asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 metri de obiectiv;
 - c) colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.
- (2) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
 - a) căile de comunicație rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
 - b) clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, turism, administrație publică, culte, comerț;
 - c) zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive și de agrement;
 - d) terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare.
- (3) Se interzice amplasarea, pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, culte, sport, turism, administrație publică, culte, comerț existente a obiectivelor cu alte funcțiuni, decât cele prevăzute prin regulament.
- (4) În cadrul zonelor noi constituite vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minima de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.
- (5) În cazul zonelor constituite se recomandă realizarea pistelor pentru bicicliști cu lățimea minima de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.
- (6) În cazul operațiunilor urbanistice⁴ vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minima de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.
- (7) În cazul schimbărilor de destinație, se va face dovada asigurării doar a locurilor de parcare suplimentare necesare, generate de noua funcțiune, dacă e cazul, așa cum rezultă din calculul realizat conform normelor de dimensionare a parcarilor aferente respectivelor funcțiuni. În cazul în care noua funcțiune nu generează creșterea necesarului locurilor de parcare conform normelor specifice, autorizația de construire se emite cu menținerea situației existente referitoare la parcări.
- (8) Pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuințe, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcarilor aferente respectivelor funcțiuni, prin cumularea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată.
- (9) Reguli generale privind spațiile verzi, suprafețele impermeabile și gestionarea apelor pluviale
 - La nivelul fiecărei parcele construibile, suprafața de spații verzi amenajate se va asigura în corelare cu indicatorii urbanistici maxim admiși și cu suprafețele destinate circulațiilor, parcajelor, platformelor și altor amenajări exterioare.
 - În calculul suprafeței de spații verzi amenajate nu se includ suprafețele construite, aleile, parcajele, platformele, trotuarele, terasele exterioare impermeabile și alte suprafețe mineralizate.
 - Suprafața impermeabilă totală de la nivelul parcelei, rezultată din construcții, alei, parcaje, platforme și alte amenajări similare, va fi limitată astfel încât să nu afecteze infiltrarea naturală a apei în sol și să nu genereze scurgeri suplimentare asupra domeniului public sau a proprietăților învecinate.

⁴ Operațiune urbanistică – este definită, prin prezenta ca fiind lucrări de reorganizare intervențiilor de regenerare, reconversie a unor zone destructurate (care prezintă disfuncții urbanistice privind calitatea precară a spațiului public, stadiu avansat de degradare a terenului, clădirilor), zone industriale dezafectate, etc. amplasate în intravilanul localităților, în zone construite.

- Se vor utiliza cu prioritate materiale permeabile sau semipermeabile pentru alei, parcaje și platforme ușoare, acolo unde funcțiunea și normele tehnice permit aceasta.
- Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea gestionării apelor pluviale în interiorul parcelei, prin soluții de retenție, infiltrație, detentie temporară, drenaj, rigole verzi, suprafețe permeabile, bazine de retenție sau alte soluții tehnice echivalente.
- În zonele cu nivel ridicat al pânzei freatice, în zonele cu exces de umiditate, în zonele cu risc de băltire, precum și în cazul investițiilor majore sau al construcțiilor cu suprafețe impermeabile extinse, se instituie obligativitatea realizării unor sisteme de retenție, detenție sau infiltrare controlată a apelor pluviale, care pot include bazine de retenție, bazine de captare, sisteme de drenaj, rigole verzi, suprafețe permeabile sau alte soluții tehnice echivalente, dimensionate prin proiect de specialitate.
- Soluțiile de gestionare a apelor pluviale vor fi realizate astfel încât să nu genereze creșteri ale debitelor evacuate către domeniul public sau către proprietățile învecinate.
- Pe zonele cu PUZ-uri aprobate, se vor aplica prevederile PUZ;

1.8 ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

***Notă 1 - Regulile particulare cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire în zonele de monumente istorice și situri arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 vor respecta legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.**

***Notă 2 - Reglementările care se aplică monumentelor istorice, conform Legii 422/2001, sunt aplicate tuturor construcțiilor, monument istoric sau nu, aflate în interiorul parcelelor Monumentelor Istorice, a siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție.**

***Notă 3 - Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric (LMI), sit arheologic (RAN) sau pentru imobilele situate în zona de protecție a monumentelor istorice sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al Direcției Județene/Regionale pentru Cultură (pentru monumentele de categoria A, B sau situri arheologice clasate în RAN), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată și a Ordonanței nr. 43/2000.**

***Notă 4 - Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri arheologice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 și OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările ulterioare.**

Extras din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice

CAPITOLUL I – Monumentele istorice

Art. 8.

- (1) Monumentele istorice se clasează astfel:
- a) în grupa A - monumentele istorice de valoare națională și universală;
 - b) în grupa B - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

Art. 9.

(1) Pentru fiecare imobil monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

(3) Autoritățile publice locale competente vor include în planurile urbanistice și în regulamentele aferente zonele de protecție delimitate.

(4) În zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.

Art. 10.

(1) Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

(2) Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local.

(4) Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.

Art. 11.

- (1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție,

precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege.

(2) Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

CAPITOLUL III – Intervenții asupra monumentelor istorice

Art. 23.

a) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

b) În sensul prezentei legi, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

a) toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

b) executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

c) amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

e) strămutarea monumentelor istorice;

f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

c) Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile prevăzute la alin. (2) se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Art. 24.

(1) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(2) Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcțiunii sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac cu specialiști și experți atestați și sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, în condițiile legii.

(3) În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.

(4) Elaborarea expertizelor tehnice, a proiectelor de consolidare, restaurare, verificarea tehnică a proiectelor și dirigentarea lucrărilor se efectuează numai de experți și/sau specialiști atestați de către Ministerul Culturii, cu respectarea exigențelor specifice domeniului monumentelor istorice și a cerințelor privind calitatea lucrărilor în construcții.

(5) Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.

(1) Monumente și ansambluri de arhitectură clasate conform Lista Monumentelor Istorice, Ediția 2015⁵:

| Nr. Crt. | Cod | Denumire | Localitate | Adresă | Datare |
|----------|-------------------|--|---|--|-----------------------------------|
| 155 | MS-I-s-B-15400 | Situl arheologic de la Nazna | sat NAZNA; comuna SÂNCRAIU DE MUREȘ | | |
| 156 | MS-I-m-B-15400.01 | Fortificație | sat NAZNA; comuna SÂNCRAIU DE MUREȘ | Pe un monticul, la NV de sat | Epoca medievală |
| 157 | MS-I-m-B-15400.02 | Drum | sat NAZNA; comuna SÂNCRAIU DE MUREȘ | În malul Mureșului, pe un monticul, la NV de sat | sec. II - III p. Chr. |
| 193 | MS-I-s-B-15420 | Situl arheologic de la Sâncraiu de Mureș, punct "Dealul Păgânilor" | sat SÂNCRAIU DE MUREȘ; comuna SÂNCRAIU DE MUREȘ | "Dealul Păgânilor" | |
| 194 | MS-I-m-B-15420.01 | Așezare | sat SÂNCRAIU DE MUREȘ; comuna SÂNCRAIU DE MUREȘ | "Dealul Păgânilor", lângă sat | sec. XII - XIII |
| 195 | MS-I-m-B-15420.02 | Așezare fortificată | sat SÂNCRAIU DE MUREȘ; comuna SÂNCRAIU DE MUREȘ | "Dealul Păgânilor", lângă sat | Epoca bronzului |
| 196 | MS-I-s-B-15421 | Așezarea medievală de la Sâncraiu de Mureș | sat SÂNCRAIU DE MUREȘ; comuna SÂNCRAIU DE MUREȘ | "Biserică" | sec. XII - XIII |
| 685 | MS-II-m-A-15787 | Biserica reformată | sat SÂNCRAIU DE MUREȘ; comuna SÂNCRAIU DE MUREȘ | Str. Delureni 2 | sec. XIII (turn), 1901 (biserică) |
| 686 | MS-II-m-A-15788 | Biserica romano-catolică | sat SÂNCRAIU DE MUREȘ; comuna SÂNCRAIU DE MUREȘ | Str. Școlii 317 | sec. XIV - XVIII |

Notă:

a – ansamblu

I – arheologie

A – valoarea națională și universală

B – reprezentative pentru patrimoniul cultural local

m – monument

II – arhitectură

s – sit

(2) Situri arheologice

În urma documentării bibliografice, cartografice și de teren pe teritoriul comunei Sâncraiu de Mureș au fost identificate topografic următoarele situri arheologice:

1. Sâncraiu de Mureș - Biserică, Cod RAN: 114391.02, cod LMI: MS-I-s-B-15421
2. Sâncraiu de Mureș - Dealul Mănăstirii, Cod RAN: 114391.05
3. Sâncraiu de Mureș - Dispensar (str. Principală nr. 174).

⁵ <http://www.cultura.ro/sites/default/files/inline-files/LMI-MS.pdf>

1.9 ZONE NATURALE PROTEJATE ÎN U.A.T.⁶ SÂNCRAIU DE MUREȘ

- a) Pădurile;
- b) Cursurile de apă;
- c) Spațiile verzi din intravilan;
- d) ROSCI0367 - Râul Mureș între Morești și Ogra

1.10 ZONE DE PROTECȚIE SANITARE CU REGIM SEVER

- a) surse de apă – captări (100 metri amonte, 25 metri lateral, 25 metri aval sursă);
- b) rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 metri);
- c) stații de pompare (raza = 10 metri);
- d) conducta de aducțiune a apei potabile (10 metri din ax în fiecare parte, respectiv 30 metri față de orice sursă de poluare);
- e) ape curgătoare cadastrale, lacuri (câte 15 metri pe ambele maluri);
- f) ape curgătoare necadastrale (câte 5 metri pe ambele maluri).

1.11 ZONE DE PROTECȚIE SANITARE ÎNTRE LOCUINȚE ȘI ALTE FUNCȚIUNI

Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- complexuri industriale de porci și păsări;
- spitale veterinare;
- grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- abatoare;
- centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- stații de epurare de tip modular (containerizate);
- paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- crematorii umane;
- autobazele serviciilor de salubritate;
- stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- parcuri eoliene;
- cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
- stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.

⁶ U.A.T. – Unitate administrativ teritorială

1.12 ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

- a) linii electrice aeriene:
 - LEA 20 kV (12 metri din ax, în fiecare parte) și LEA 110 KV (pe o fâșie de 37 metri);
- b) relee radio – TV și antene GSM:
 - Nivelul admis de radiație al unei antene GSM sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sănătății Publice nr. 1193 / 29.09.2006).
- c) căi de comunicație:
 - DN (22 metri de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);
 - DJ (20 metri de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte);
 - DC (18 metri de la marginea exterioară a zonei de siguranță, în fiecare parte).

1.13 ZONE CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

- a) pe terenurile cu risc mare de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare de suprafață). Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă. Se vor amplasa semne de avertizare și bariere artificiale în calea de desfășurare a acestor procese.
- b) în zona de siguranță a căilor de comunicații:
 - DN (22 metri din ax, în fiecare parte);
 - DJ (20 metri din ax, în fiecare parte);
 - DC (18 metri din ax, în fiecare parte).
- c) în zona de protecție sanitară cu regim sever:
 - ape curgătoare cadastrale (câte 15 metri pe ambele maluri);
 - ape curgătoare necadastrale (câte 5 metri pe ambele maluri);
- d) în zona de protecție a liniilor electrice aeriene:
 - LEA 20 kV (12 metri din ax, în fiecare parte);
 - LEA 110 kV (18,5 metri din ax, în fiecare parte).

1.14 ZONE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

- a) pe terenurile cu risc mediu de declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/gonflare/șiroire/spălare în suprafață) – până la elaborarea de studiu geotehnic pentru fiecare construcție, care să determine condițiile de amplasare – fundare. Nu se permit modificări importante ale parametrilor de pantă: tăierea pantei, supraîncărcarea pantei etc.. Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime de maxim D+P+M, P.O.T. max. = 15% și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă;
- b) pe terenurile cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate mare, cu frecvența redusă (asigurare 1%) – până la regularizarea albiilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri, decompactarea solului și lucrări pedoameliorative. Se recomandă plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin);
- c) în zonele cu descoperiri de vestigii arheologice nelocalizate delimitate conform studiu arheologic – până la terminarea lucrărilor de supraveghere/evaluare arheologică obligatorie;
- d) în zonele pentru care se solicită elaborare și aprobare a unei documentații de urbanism PUZ (conf. Planșă Reglementări Urbanistice Zonificare), care necesită restructurare urbană (parcelări, străzi propuse, etc), până la aprobarea PUZ;
- e) autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

1.15 ZONE DE RISC TEHNOLOGIC – AMPLASAMENTE TIP SEVESO

- a) Pe teritoriul administrativ al comunei Sâncraiu de Mureș se regăsesc zone de impact asociate amplasamentelor industriale care intră sub incidența legislației privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

- (b) Zonele de impact sunt delimitate în cadrul documentației PUG pe baza analizelor de risc și sunt preluate în planșele de reglementări, în conformitate cu metodologia aprobată prin Ordinul 3710/1212/99/2017.
- (c) În aceste zone, utilizarea terenurilor și modul de construire se vor realiza cu respectarea principiilor de compatibilitate teritorială, în vederea reducerii riscurilor asupra populației și mediului.
- (d) În zonele de impact asociate amplasamentelor de tip SEVESO se aplică următoarele reguli:
 - Se va limita amplasarea funcțiunilor cu vulnerabilitate ridicată, respectiv: unități de învățământ sau unități sanitare de capacitate mare, funcțiuni cu aglomerări importante de persoane și locuințe colective de mare densitate;
 - Amplasarea funcțiunilor se va realiza în raport cu nivelul de risc și cu categoriile de compatibilitate stabilite prin studiile de specialitate;
 - Autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizelor autorităților competente în domeniul situațiilor de urgență și al protecției mediului;
 - Pentru investițiile cu impact semnificativ sau amplasate în zone cu risc ridicat, autoritatea publică poate solicita studii de evaluare a riscului și măsuri suplimentare de protecție;
 - Se vor asigura condiții pentru intervenție și evacuare în caz de accident major, inclusiv accesibilitatea infrastructurii de intervenție.
 - Dezvoltările noi vor urmări menținerea unui echilibru între densitatea construită și capacitatea de suport a teritoriului, în raport cu nivelul de risc identificat în studiile de specialitate.
- (e) Reglementările detaliate privind compatibilitatea teritorială sunt stabilite prin studiile de specialitate elaborate conform legislației în vigoare și se aplică în procesul de autorizare.

1.16 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

(1) Teritoriul administrativ al comunei Sâncraiu de Mureș cuprinde următoarele zone și subzone funcționale, respectiv UTR-uri:

- a) Zona construită protejată (ZCP)**
- b) Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP)**
- c) Zona instituții și servicii publice (ISP)**
- d) Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime (LFC):**
 - LFC1 – Subzona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, pe zone cu pante;
 - LFC2 – Subzona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, din zone periferice;
 - LFC3 – Subzona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, constituite pe zone cu densitate ridicată;
 - LFC4 – Subzona locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare (LFC3 – max. P+3E).
- e) Zona unităților industriale și de depozitare (UID)**
- f) Zona unităților agricole (UA)**
- g) Zona spațiilor verzi, perdele de protecție (SV):**
 - SV1 – Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri;
 - SV2 – Subzona perdele de protecție și pe malurile cursurilor de apă;
 - SV3 – Subzona spații verzi amenajate / agrement pe malul râului Mureș;
- h) Zona de gospodărie comunală (GC)**
- i) Zona cu destinație specială (S)**
- j) Zona construcțiilor tehnico-edilitare (TE)**
- k) Zona căilor de comunicație și a construcțiilor aferente (CC):**
 - CC1 – Subzona căi ferate;
 - CC2 – Subzona căi rutiere/pietonale.
- l) Terenuri agricole (TA)**
 - TA1 – Terenuri cu destinație agricolă;
 - TA2 – Terenuri cu peisaj cultural specific.
- m) Terenuri neproductive (N)**
- n) Ape (A)**
- o) Păduri (P)**
- p) Situri arheologice (SA)**
- q) Zone naturale protejate (ZNP)**
- r) Zone cu PUZ aprobat (PUZ)**

2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

2.1 ZP – ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|--|---|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | <p>Prescripțiile Regulamentului, odată adoptate urmează să se aplice în arealele delimitate ca zonă de protecție a monumentelor istorice, în cadrul comunei Sâncraiu de Mureș, județul Mureș.</p> <p>În zona de protecție a monumentelor istorice, suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ direct asupra monumentelor prin distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu, degradarea peisajului înconjurător al acestuia sau împiedicarea perceperii construcției sau al ansamblului arhitectural (alterarea perspectivelor de la sau către monumentul istoric).</p> <p>Nu se vor emite Autorizații de construire următoarelor categorii de construcții sau lucrări:</p> <ul style="list-style-type: none"> – construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor); – construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit/vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în arealele presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), prin realizarea unui Raport de cercetare arheologică preventivă în urma căruia rezulta un Certificat de descărcare arheologică; – construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să altereze percepția asupra monumentelor, ansamblurilor, peisajului natural sau cultural; de la caz la caz, autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de Autorizație de construire cu studii de co-vizibilitate a clădirilor propuse cu clădirea monumentului istoric; – construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice; – autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare. |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția Beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).</p> <p>Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă, economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului la nivel național și local. Astfel, orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii. Autorizarea oricărui tip de lucrări propuse a se executa în cadrul zonele de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonele protejate cu valori arheologice identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură a județului Mureș. Intervențiile și lucrările executate la monumentele istorice vor respecta prevederile legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, împreună cu normele metodologice de aplicare emise de autoritatea națională competentă în domeniu (Ministerul Culturii și Cultelor). În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete,</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|-----------------|--|
| | <p>pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare. Toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 50 de metri și în zona de co-vizibilitate. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.</p> <p>Funcționarea cimitirelor reglementată prin cadrul legal existent, cat și prin regulamentele interne. In plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte; - pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se va întocmi o documentație de urbanism, stabilita de autoritatea publică, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare; - pentru situațiile în care este necesară detalierea modului specific de construire pe parcelă, în raport cu vecinătățile, frontul construit, retragerile, accesele și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUD, cu respectarea prevederilor PUG și fără modificarea indicatorilor urbanistici aprobați. <p>Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.</p> <p>Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.</p> <p>Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|-----------------|---|
| | <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice, hidrogeologice sau hidrologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014.</p> <p>În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.</p> <p>În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.</p> <p>În zona de protecție de 50,00 de metri, de la liziera pădurii, se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.</p> <p>Pentru construcțiile noi, pentru extinderea construcțiilor existente, precum și pentru lăcașele de cult, în situațiile în care este necesară detalierea modului specific de construire pe parcelă, în raport cu vecinătățile, frontul construit, accesele, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|---|---|
| | <p>PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări aprobate.</p> <p>Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.</p> |
| Servituți | <p>Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.</p> <p>Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.</p> <p>Asupra monumentelor istorice se pot aplica servituți de utilitate publică instituite potrivit legii. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.</p> <p>Obligația privind folosința monumentului istoric este servitute constituită în folosul imobilului și se înscrie în Cartea funciară de către proprietar în termen de 30 de zile de la data comunicării ei.</p> |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT comuna Sâncraiu de Mureș, județul Mureș. ZP este formată din parcelele cadastrale situate în jurul monumentelor istorice, delimitate conform Studiului istoric aferent P.U.G., urmând a se menține elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice) dar și clădiri cu valoare ambientală reprezentative ale cadrului construit/contextului urban și elemente reprezentative ale cadrului natural. |
| Zona de reglementare | ZP – zona de protecție a monumentelor istorice |
| COD_UTR | ZP |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | (1) Clădiri existente – monumente istoric clasate sau cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită: |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|-----------------|--|
| | <p>a) Se mențin fără transformări, cu excepția intervențiilor care au ca scop revenirea la forma originală.</p> <p>b) Se vor conserva/restaura/reabilita, fără să se altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale.</p> <p>c) Măsurile de conservare și restaurare se extind la elementele arhitecturale interioare și împrejurimi și se propun pe baza unor proiecte de specialitate, realizate de către specialiști/experti atestați MC.</p> <p>d) Principiul de alegere a unei noi funcțiuni este cel de adaptare a acestei funcțiuni la caracteristicile clădirii și ale zonei și nu de modificare a clădirii în raport cu funcțiunea dorită.</p> <p>e) Atât volumetria cât și funcțiunile propuse clădirilor secundare/corpuri anexă de pe o parcelă, nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale care au valoare istorico-arhitecturală;</p> <p>f) Asupra clădirilor, cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită, se admit extinderi în continuarea corpului principal de clădire (cu băi - grupuri sanitare, camere de locuit sau anexe), având ca obiect ridicarea nivelului de confort, fie prin reconversia și extinderea unor anexe amplasate în continuarea corpului principal de clădire sau prin reconstruirea clădirii inițiale printr-un volum nou de clădire, similar ca formă și proporție cu volumul existent, prin diverse spații articulate cu acesta.</p> <p>g) Extinderea în continuarea corpului principal de clădire se va realiza printr-un volum realizat la o înălțime mai mică, respectând o ierarhie a volumelor pe parcelă, respectând în același timp imaginea vizibilă din domeniul public, fără alterarea specificului zonei.</p> <p>(2) Clădirile existente fără valoare de monument istoric sau valoare istorică sau arhitecturală deosebită:</p> <p>a) Pot fi conservate dacă au calitatea arhitecturală corespunzătoare contextului rural existent.</p> <p>b) Pot fi reabilitate, extinse sau înlocuite cu alte construcții dar fără alterarea specificului zonei.</p> <p>c) Înlocuirea clădirilor existente, fără valoare arhitecturală, se va realiza prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica, cu +/- 20 %, față de suprafața construită la sol existentă, dar nu mai mult de 30 mp, dar cu respectarea regulilor care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă (volumetrie specifică așezării, conformare planimetrică, amplasarea volumului principal, de clădire, de locuit, cu latura scurtă spre stradă, conformarea acoperișului, în 4 ape, cu pridvor în 2 ape spre curte sau acoperiș în 2 ape cu pinion tăiat).</p> <p>d) Extinderile se vor realiza în special la aceeași înălțime cu a volumelor existente pe parcelă dar și în vecinătățile imediate, pentru păstrarea coerenței mediului construit.</p> <p>e) Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări, camere) pe o suprafață construită la sol de maximum 30 mp dar și ținând cont de volumetria existentă în contextul urban, fără supraînălțări care nu sunt specifice zonei și distonează cu arhitectura tradițională a localității.</p> <p>f) Se admite demolarea clădirilor existente (locuințe, anexe) fără valoare care nu pot face obiectul unor lucrări de reconstruire sau de îmbunătățire a</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|---|---|
| | <p>confortului, în cadrul unor operațiuni de amenajare publică sau privată de asanare a terenurilor, tipologia arhitecturală modernă a clădirilor nou propuse urmând să respecte specificul local din punct de vedere al volumetriilor nou propuse dar în special al materialelor tradiționale de construcție sau finisaj (lemn, zidărie de cărămidă, soclu din piatră de râu, țiglă ceramică pentru învelitoare);</p> <p>g) se vor evita materiale nespecifice de finisaj, toată gama de culori stridente atât la realizarea finisajelor fațadelor cât în mod special la materialul învelitorilor (ex. tabla ondulată, tabla albastră); amenajările exterioare/pavaje vor utiliza în mod preferențial materiale naturale locale (piatra, piatră de râu);</p> <p>h) posibilități de extindere a construcțiilor existente, fără alterarea peisajului construit existent.</p> <p>(3) Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată. Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățirea a confortului.</p> <p>(4) Spații neconstruite publice sau private:</p> <p>a) se vor menține / restaura / reamenaja spațiile publice de tip piață sau care caracterizează trasee pietonale și spațiile verzi clasate/delimitate ca zone naturale protejate sau zone de peisaj (natural și antropoc);</p> <p>b) se vor reface / păstra plantațiile de aliniament specifice, cu pomi fructiferi, în lungul arterelor de circulație principale și se va păstra specificul preponderent a spațiilor verzi (cultivate, livezi sau părți de pădure) ca suprafață liberă în cadrul parcelelor aflate în planul doi față de drum.</p> <p>(5) Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:</p> <p>a) instituții, servicii publice (administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii profesionale) și mici activități manufacturiere;</p> <p>b) reparații / consolidări la construcțiile existente (conf. alin (1) și alin. (2));</p> <p>c) extinderi minore ale construcțiilor existente (conf. alin (1) și alin. (2));</p> <p>d) locuințe individuale;</p> <p>e) mobilier urban;</p> <p>f) scuaruri publice;</p> <p>g) spații pietonale;</p> <p>h) parcuri publice, echipare edilitară.</p> |
| <p>Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări</p> | <p>(1) Autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face în baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.</p> <p>(2) Derogările de la prezentul Regulament – reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai printr-o documentație de urbanism PUZ aprobat conform dispozițiilor legale în vigoare la data aprobării documentației PUZ</p> <p>(3) Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea Avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|--|--|
| | <p>(4) Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice (conform Lege 422/2001 cu completările și modificările ulterioare) sunt obligatoriu realizate, pe baza unor proiecte realizate de specialiști/experti atestați MC și reprezintă:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) toate lucrările care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice; b) executarea de mulaje de pe componente artistice ale monumentelor istorice; c) 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; d) schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare; e) strămutarea monumentelor istorice; f) amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice. <p>(5) Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona de protecție a monumentelor istorice se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.</p> <p>(6) Amplasarea statuiilor și monumentelor comemorative în limitele zonei de protecție se va realiza numai cu baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.</p> <p>(7) Pentru orice intervenție în zona sitului arheologic se va solicita cercetare arheologică preventivă, iar în zona de protecție a sitului arheologic se va solicita supraveghere arheologică pe perioada desfășurării lucrărilor de construcții.</p> |
| <p>Articolul 3 Utilizări interzise</p> | <p>(1) Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei de protecție a monumentelor istorice.</p> <p>(2) Se interzic următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare; b) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse; c) anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari (dacă nu există clădiri anexă tradiționale, care pot fi refăcute și reutilizate) d) funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii; e) depozitare en-gros; f) depozitari de materiale refolosibile; g) platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; h) depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice; i) stații de betoane; j) autobaze sau stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; k) spălătorii chimice; l) lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|--|---|
| | <p>m) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;</p> <p>n) orice fel de construcții andosate monumentelor istorice clasate;</p> <p>o) antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;</p> <p>p) orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.</p> |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| <p>Articolul 4 Accesuri și circulații</p> | <p>(1) Accesurile existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor de siguranță și exploatare în vigoare.</p> <p>(2) Parcelele / loturile / terenurile sunt construibile dacă este asigurat, cel puțin, un acces carosabil de minimum 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau servitute notată în cartea funciară.</p> <p>(3) Parcelele / loturile / terenurile aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acestuia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.</p> <p>(4) Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 4,00 metri și o înălțime minimă de 4,20 metri.</p> <p>(5) Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare.</p> <p>(6) Îmbrăcăminte destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror stereotomie va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).</p> <p>(7) Se vor folosi materiale care să îndeplinească condițiile DHSN (de exemplu: materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher), atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.</p> <p>(8) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.</p> <p>(9) Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:</p> <p>a) Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;</p> <p>b) Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;</p> <p>c) Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 metri pe o lungime maximă de 10,0 metri și cu două benzi de 7,00 metri lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 metri;</p> <p>d) Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 metri lățime.</p> <p>e) Pentru locuințele individuale / semicolective cu acces și lot propriu se vor asigura:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ accese carosabile pentru locatari; ○ acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|--|--|
| | <p>(10) Aleile (semi)carosabile dispuse în interiorul zonelor cu parcele dispuse pe o singură latură, cu o lungime de maximum 25 metri vor avea o lățime de minimum 5,00 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre încadrate într-un cerc cu raza minimă de 12 metri;</p> <p>(11) În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele se vor realiza astfel:</p> <ol style="list-style-type: none"> arterele de circulație cu o lungime maximă de 30 metri, prospectul stradal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de minimum 5,00 metri lățime, trotuar pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,5 metri și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea minimă de 1,5 metri; arterele de circulație cu o lungime mai mare de 30 de metri vor fi compuse din 2 benzi de circulație carosabilă cu lățimea minimă de 7,00 metri, cu trotuar, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri; <p>(12) materialele utilizate în realizarea aleilor/circulațiilor pietonale vor fi în special materiale naturale, nu beton (turnat, plăci, etc).</p> <p>(13) În cadrul zonelor noi constituite vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minimă de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.</p> <p>(14) În cazul zonelor constituite se recomandă realizarea pistelor pentru bicicliști cu lățimea minimă de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.</p> <p>(15) În cazul operațiunilor urbanistice⁷ vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minimă de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.</p> |
| <p>Articolul 5 Staționarea autovehiculelor</p> | <p>(1) Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării certificatului de urbanism.</p> <p>(2) În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri de terenul aferent lucrării de construcții.</p> <p>(3) Se vor asigura parcări, astfel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 loc de parcare/30 salariații și un spor de min. 20% pentru public; 1 loc de parcare/50 mp comerț; 1 loc de parcare/50 mp spațiu de expunere; 5 locuri de parcare/biserică; 1 loc de parcare/30 locuri în cămin cultural sau teren sport; 1 loc de parcare/4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți; 1 loc de parcare/4 cadre sanitare și un spor de min. 10% pentru pacienți; 1 loc de parcare/1 cameră cazare turism; 1 loc de parcare/5 locuri restaurant; |

⁷ Operațiune urbanistică – este definită, prin prezenta ca fiind lucrări de reorganizare intervențiilor de regenerare, reconversie a unor zone destructurate (care prezintă disfuncții urbanistice privind calitatea precară a spațiului public, stadiu avansat de degradare a terenului, clădirilor), zone industriale dezafectate, etc. amplasate în intravilanul localităților, în zone construite.

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|--|--|
| | <p>j) 1 loc de parcare/5 locuințe individuale;</p> <p>k) 1 parcare/100 mp clădiri agro-industriale și depozite nepoluante.</p> <p>a) Amenajarea acestor locuri de parcare se va realiza cu materiale naturale / materiale care lasă vizibil terenul natural și îndeplinesc condițiile DNSH.</p> <p>b) În cazul locuințelor existente, orice modificare/extindere care afectează indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., cu excepția lucrărilor de construire necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996***republicată, legea locuinței, este posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentei privind numărul minim de locuri de parcare;</p> <p>c) Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei sume stabilite prin Hotărâre de Consiliu Local pe loc de parcare/garare nerealizat, într-un cont special deschis prin dispoziție de primar pe baza de documente justificative care sa ateste faptul ca aceasta condiție nu se poate realiza, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea/crearea/asigurarea parcărilor publice din comuna Sâncraiu de Mureș.</p> |
| <p>Articolul 6 Rețele tehnico- edilitare</p> | <p>a) În toată zona de protecție a monumentului istoric, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.</p> <p>b) Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 metri lungime, vor fi executate în prezența arheologilor.</p> <p>c) Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare;</p> <p>d) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</p> <p>e) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;</p> <p>f) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate.</p> <p>g) Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;</p> <p>h) Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub pofilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;</p> <p>i) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;</p> <p>j) Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele vizibile din domeniul public;</p> <p>k) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din domeniul public;</p> <p>l) Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;</p> <p>m) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.</p> |
| <p>Articolul 7 Caracteristici ale parcelei</p> | <p>(1) Se va păstra parcelarul tradițional existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) | | | | | | |
|---|--|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------|----------|
| | <p>(2) Comasarea parcelelor va avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.</p> <p>(3) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), specificațiilor următoare:</p> <table border="1" data-bbox="406 383 1471 459"> <thead> <tr> <th data-bbox="406 383 874 459">Regimul de construire</th> <th data-bbox="874 383 1098 459">Suprafață (mp) minimă</th> <th data-bbox="1098 383 1471 459">Front (m) aliniament minim</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="406 459 874 495">Regim de construire izolate pe lot</td> <td data-bbox="874 459 1098 495">500 mp</td> <td data-bbox="1098 459 1471 495">12 metri</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) Parcelele sub 500 mp, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente.</p> <p>(5) În cazul comasării parcelelor se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.</p> <p>(6) În cazul parcelelor existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus, construirea se poate realiza cu respectarea prevederilor prezentului regulament, iar, în situațiile în care este necesară detalierea modului de inserție în raport cu vecinătățile, frontul construit, accesese și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), fără modificarea indicatorilor urbanistici și a reglementărilor stabilite prin PUG și RLU.</p> <p>(7) Exceptate de la prevederile aliniatului (3) și (4), sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de construcții de extindere a clădirilor în conformitate cu indicatorii urbanistici prevăzuți în prezentul Regulament local de urbanism.</p> <p>(8) Exceptate de la prevederile aliniatului (3) și (4), sunt parcelele care dețin clădiri care sunt propuse lucrări de construcții de desființare în vederea reconstruirii⁸ acestora.</p> <p>(9) Exceptate de la prevederile aliniatului (3) și (4), sunt parcelele care au o suprafață mai mică cu maximum 5% din suprafața minimă a parcelelor stabilită prin prezentul Regulament local de urbanism.</p> | Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | Regim de construire izolate pe lot | 500 mp | 12 metri |
| Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | | | | | |
| Regim de construire izolate pe lot | 500 mp | 12 metri | | | | | |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | <p>(1) Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.</p> <p>(2) Se va menține aliniamentul existent, caracteristic frontului stradal existent.</p> <p>(3) Pentru construcțiile monument istoric, a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.</p> <p>(4) Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.</p> <p>(5) Pentru fiecare sat se va respecta retragerea față de aliniament specifică.</p> <p>(6) Construcțiile se vor amplasa doar în cadrul edificabilului reglementat prin prezenta, în limita a 50 metri adâncime de la aliniament, cu excepția monumentelor istorice. În exteriorul edificabilului parcelei se pot admite doar anexe gospodărești, cu suprafața maximă de 10 mp, necesare funcționării gospodăriei;</p> <p>(7) Realizarea de construcții în afara edificabilului reglementat prin prezenta nu este admisă, cu excepția situațiilor justificate prin documentații de urbanism întocmite și aprobate potrivit legii, după caz, cu respectarea prevederilor generale ale PUG și RLU.</p> | | | | | | |
| Articolul 9 | <p>(1) Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu următoarele excepții:</p> | | | | | | |

⁸ Reconstruire – lucrări de execuție a care se realizează în baza unei autorizații de construire și fac referire la realizarea construcției așa cum era (formă, amplasare față de limitele de proprietate, P.O.T., C.U.T., regim de înălțime și înălțime) înainte de a fi desființată.

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|---|--|
| Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | <p>a) în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;</p> <p>b) în cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 0,60 metri, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată de la cota terenului amenajat până în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 metri.</p> <p>c) se va evita realizarea de calcane prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.</p> <p>d) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri (cu excepția cazului amplasării tradiționale a unor construcții anexă, la limita cu parcela cultivată/livadă).</p> <p>(2) În situația extinderii unor construcții de locuit, în același plan cu fațada construcției existente, pentru respectarea uniformității frontului stradal, lateral sau posterior, distanța față de limitele de proprietate va fi de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 2,00 metri pentru fața cu ferestre către limitele laterale și posterioare; - Minimum 60 de centimetrii către limitele laterale și posterioare pentru fațade opace; <p>(3) Se pot amplasa construcții la mai puțin de 60 de centimetri sau pe limitele laterale sau posterioare de proprietate doar cu acordul notarial al vecinului.</p> |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | <p>(1) Clădirile vor ține cont de specificul configurării gospodăriilor tradiționale din zonă, la amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Tipologia specifică localităților comunei Sâncraiu de Mureș impune:</p> <p>a) amplasarea construcțiilor de locuit, cu latura scurtă la stradă;</p> <p>b) amplasarea construcțiilor anexe locuințelor, în regim izolat, paralel sau perpendicular pe frontul străzii, fără a fi lipite de clădirile de locuit.</p> <p>(2) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt.</p> <p>(3) Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.</p> <p>(4) Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 metri.</p> <p>(5) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot. Anexele se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuit, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie paralel cu construcțiile de locuit, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.</p> <p>(6) Prin excepție de la alin. (2), (3) și (4) construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente. Același condiții sunt aplicabile și în situația extinderilor locuințelor cu anexe gospodărești;</p> <p>(7) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar veterinar în vigoare.</p> |
| Articolul 11 | <p>(1) Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de P.O.T. și C.U.T. maxim</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|--|--|
| Staționarea autovehiculelor | <p>admis – conf. Secțiunea a III-a din prezentul capitol: „Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului”.</p> <p>(2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 40% din suprafața locuinței deservite (se vor utiliza ca model suprafețele tradiționale existente în satele comunei ale acestor anexe).</p> |
| Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | <p>(1) La clădirile care se propun lucrări de conservare și restaurare trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduce la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.</p> <p>(2) Mansarda se poate realiza unde spațiul șarpantei permite, în volumul acesteia, fără ca forma acesteia să fie modificată.</p> <p>(3) Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată printr-un studiu de inserție volumetrică în raport cu vecinătățile și clădirile de pe aceeași parcelă, după caz.</p> <p>(4) Clădirile noi vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.</p> <p>(5) În toate cazurile propunerile se vor justifica printr-un studiu de inserție volumetrică care să susțină integrarea coerentă a noii construcții în sit.</p> <p>(6) Regimul de înălțime admis este:</p> <ol style="list-style-type: none"> Demisol + Parter (D+P). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt și nu va depăși 5,00 metri. Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult, unități de învățământ, dotări culturale, administrative sau sanitare). Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 metri. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși înălțimea maximă prevăzută la lit. d). |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | <p>Reguli generale</p> <p>(1) Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează.</p> <p>(2) Clădirea trebuie să se armonizeze și să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, păstrând calitatea arhitecturală a zonei geografice, ca arhitectură și plastică a fațadelor.</p> <p>(3) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.</p> <p>(4) Anexele vizibile din domeniul public se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, păstrând specificul volumetric și al materialelor de construcție.</p> <p>(5) Învelitorile vor fi doar din țiglă ceramică de preferat țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente în zonă.</p> <p>(6) În această zonă sunt interzise:</p> <ol style="list-style-type: none"> modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelului inferior (zona nu permite construcții cu un regim de înălțime mai mare D+P). imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii; |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|--|---|
| | <p>c) imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);</p> <p>d) utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);</p> <p>e) utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.</p> <p>f) utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.).</p> <p>g) utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;</p> <p>h) utilizarea de materiale pentru învelitori și construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.).</p> <p>(7) Sunt interzise realizarea fațadelor opace vizibile din domeniu public;</p> <p>Reguli obligatorii la construcții existente:</p> <p>(8) Reabilitarea sau modificarea construcțiilor vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări decorațiunilor existente.</p> <p>(9) La monumentele istorice sau cu valoarea istorică sau arhitecturală deosebită este obligatorie păstrarea elementelor originare: a volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu/trepte exterioare, balustrade și parapeti.</p> <p>(10) La clădirile monument istoric sau cu valoarea istorică sau arhitecturală deosebită este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor.</p> |
| <p>Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.)</p> | <p>(1) Cădirile monument istoric sau cu valoarea istorică sau arhitecturală deosebită trebuie să revină la aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz se vor integra diferitele etape istorice în restaurarea clădirii. Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare. Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn), și/sau a unor vestigii arheologice necunoscute la data eliberării autorizației de construire, va fi anunțată forurilor competente pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va putea fi continuată după stabilirea situației elementelor descoperite.</p> <p>(2) Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment . Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști, urmând a se reface cu mortar pe bază de var și nisip, în tonalități inspirate din cele existente tradițional în zonă.</p> <p>(3) Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadrame, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.</p> <p>(4) Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.</p> <p>(5) Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă fiind realizate în volumul podurilor.</p> <p>(6) Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.</p> <p>(7) Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri tip terasă.</p> <p>(8) Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|--|--|
| | <p>(9) Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc de culoare închisă.</p> <p>(10) În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări.</p> <p>(11) Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.</p> <p>(12) Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip.</p> <p>(13) Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.</p> <p>(14) Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din domeniu public.</p> <p>(15) Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.</p> <p>(16) Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.</p> <p>(17) Se interzice amplasarea grilajelor fixe sau de tip "acordeon", pentru protecția golurilor.</p> <p>(18) Obloanele exterioare, tradiționale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.</p> <p>(19) Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Pentru anumite clădiri se pot autoriza vitralii sau alte combinații de sticlă, susținute cu argumente grafice.</p> |
| <p>Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.)</p> | <p>(1) În clădirile monument istoric tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit. Se pot utiliza tâmplăriile din lemn triplu stratificat, respectând secțiunile tâmplăriilor existente. Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă a clădirii.</p> <p>(2) La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze spre domeniu public.</p> <p>(3) Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.</p> <p>(4) Pentru terenul curților la imobilele existente și care nu sunt monument istoric, se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe care nu sunt vizibile din domeniu public.</p> <p>(5) În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației tehnice care va sta la baza solicitării și emiterii autorizației de construire.</p> <p>(6) Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este limitativă pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile. Totuși, se vor lua în considerare doar:</p> <ol style="list-style-type: none"> asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare. grija pentru integrarea în coerența generală a zonei. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp. Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente. <p>Reguli speciale – vitrine, mijloace publicitare:</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|--|--|
| | <p>(7) Documentațiile tehnice care stau la baza solicitării și emiterii autorizațiilor de construire privind lucrări de refacere, modificare sau restaurare vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale. Documentația va fi completată cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.</p> <p>(8) În cadrul clădirilor noi, vitrinele vor fi dispuse doar la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.</p> <p>(9) Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.</p> <p>(10) Mijloacele publicitare (firme plachete, etc.), vor fi autorizate în conformitate cu prevederile legale. Documentațiile tehnice care vor sta la baza solicitării și obținerii autorizațiilor de construire vor fi însoțite de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori. Mijloacele publicitare vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general și dimensionarea acestora vor fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.</p> |
| <p>Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.)</p> | <p>(1) Se interzic:</p> <ol style="list-style-type: none"> dispozitive sclipitoare; inscripții luminoase care defilează; inscripții sub marchize sau cornișe; inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri; mash-uri și bannere pe fațadele clădirilor; dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor. instalarea în curți a panourilor publicitare <p>(2) Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.</p> <p>(3) Se recomandă materiale de calitate, reprezentări grafice care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.</p> <p>(4) Se interzic texte dispuse vertical, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadelor.</p> <p>(5) Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lectură ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate. Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.</p> |
| <p>Articolul 14 Spații libere plantate</p> | <p>(1) Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.</p> <p>(2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.</p> <p>(3) Spațiile vizibile din domeniu public vor fi tratate ca și grădini de fațadă. În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte/plantații cu specii locale. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon/iarbă și plantat cu minimum un arbore/pom fructifer la fiecare 100 mp.</p> <p>(4) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.</p> <p>(5) Suprafața minimă de spații verzi, cu rol de protecție și decorativ, este:</p> <ol style="list-style-type: none"> Funcțiuni administrative: minimum 10% din suprafața terenului. Cultură: minimum 20% din suprafața terenului. Comerț: minimum 5% din suprafața terenului. Sănătate: minimum 10 mp/pacient. Creșe și centre de plasament: minimum 10-15 mp/copil. |

| Denumire U.T.R. | Zona de protecție a monumentelor istorice (ZP) |
|--|---|
| | <p>f) Turism: minimum 25% din suprafața terenului.</p> <p>g) Învățământ, culte și sport: minimum 30% din suprafața terenului.</p> <p>(6) La nivelul fiecărei parcele cu funcțiunea de locuire, se va asigura o suprafață minimă de spații verzi amenajate de 50% din suprafața parcelei; Din această suprafață, minimum 50% va fi asigurată pe sol natural. Aleile, parcajele, platformele, suprafețele dalate sau betonate nu se includ în calculul spațiului verde.</p> <p>(7) În cazul spațiilor adiacente căilor de circulație din interiorul teritoriului intravilan se va respecta propunerea prezentată în Anexa 1 la prezentul regulament, urmărindu-se astfel conservarea specificului local rural, cu interzicerea rigolelor din beton aparent sau elemente minerale. Trotuarele pietonale se vor realiza din dale prefabricate din beton, în nuanțe gri, sau piatră cubică.</p> <p>(8) Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.</p> |
| <p>Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor</p> | <p>(1) Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor din lemn (cu scândurile din lemn verticale, conform specificului zonei).</p> <p>(2) Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.</p> <p>(3) Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative este interzisă.</p> <p>(4) Porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori stridente.</p> <p>(5) Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu împrejmuiți transparente / semiopace de maxim 2,00 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.</p> <p>(6) Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri.</p> <p>(7) Împrejmuirile noi se vor construi din lemn, cu dispunere verticală a șipcilor, respectându-se astfel specificul local rural.</p> <p>(8) Se interzice folosirea zidăriei, tablei, metalului sau a azbocimentului.</p> <p>(9) Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente.</p> <p>(10) Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu reprezentări grafice nepotrivite.</p> <p>(11) Spațiile comerciale și alte servicii, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca zone de întâmpinare și servire pentru restaurante, cafenele, etc. dar fără ocuparea domeniului public decât în conformitate cu legislația în vigoare.</p> |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| <p>Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)</p> | <p>(1) P.O.T. maxim = 30%</p> <p>(2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 40% din suprafața locuinței deservite..</p> <p>(3) În cazul în care P.O.T. existent este mai mare decât P.O.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.</p> |
| <p>Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)</p> | <p>(1) C.U.T. maxim = 0,60 (regim de înălțime max D+P).</p> <p>(2) În cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica printr-o documentație de urbanism PUZ</p> <p>(3) În cazul în care C.U.T. existent este mai mare decât C.U.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe verticală.</p> |

2.2 ZCP – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|----------------------------|---|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | <p>Zona construită protejată a imobilelor propuse spre clasarea în LMI reprezintă o altă arie cu reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT Sâncraiu de Mureș. Ea menține în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice propuse spre clasare cu valori semnificative).</p> <p>Intervențiile din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană și se vor realiza doar pe bază de proiecte de urbanism și arhitectură avizate și aprobate conform legii</p> <p>Nu se vor emite Autorizații de construire următoarelor categorii de construcții sau lucrări:</p> <ul style="list-style-type: none"> – construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit/vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în arealele presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă și concluzionarea unor sondaje arheologice (autorizarea sondajelor se face de către CNMI, CZMI, muzee locale și județene), prin realizarea unui Raport de cercetare arheologică preventivă în urma căruia rezulta un Certificat de descărcare arheologică; – construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor); – construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să altereze percepția asupra monumentelor, ansamblurilor, peisajului natural sau cultural; de la caz la caz, autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de Autorizație de construire cu studii de co-vizibilitate a clădirilor propuse cu clădirea monumentului istoric; – construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice; autorizarea construirii se va putea face numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare. |
| Condiții generale | <p>Regulile și servituțile definite în zonele construite protejate (ZCP) nu pot face obiectul nici unei derogări, în afara unor adaptări minore induse de către studii și/sau documentații de urbanism și amenajarea teritoriului (PATN, PATJ, PATZ, PUG, PUZ) sau legi, reglementări, norme urbanistice adoptate ulterior prezentei documentații.</p> <p>Autorizarea oricărui tip de lucrări propuse a se executa în cadrul zonele protejate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură a județului Mureș.</p> <p>Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, cât și prin regulamentele interne. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.</p> <p>Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|--|---|
| | <p>Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor construite protejate identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Direcției Județene de Cultură respectiv al Ministerului Culturii, după caz.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014.</p> <p>În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore sunt marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice.</p> <p>În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.</p> |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția Beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate). |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | Zona construită protejată (ZCP) reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru UAT comuna Sâncraiu de Mureș, județul Mureș. ZCP este formată din parcelele cadastrale situate în jurul imobilelor propuse spre clasarea în LMI, delimitate conform Studiului istoric aferent P.U.G., urmând a se menține elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice) dar și clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită reprezentative ale cadrului construit/contextului urban și elemente reprezentative ale cadrului natural. |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|--|--|
| Servituți | <p>Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.</p> <p>Suprafața de teren necesară realizării pofilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public.</p> <p>Asupra imobilelor propuse spre clasarea în LMI se pot aplica servituți de utilitate publică instituite potrivit legii. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică a imobilelor propuse spre clasarea în LMI și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Direcției Județene de Cultură respectiv al Ministerului Culturii, după caz. Aplicarea de servituți care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea imobilelor propuse spre clasarea în LMI este interzisă.</p> |
| Zona de reglementare | ZCP – zona construită protejată |
| COD_UTR | ZCP |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| <p>Articolul 1</p> <p>Utilizări admise</p> | <p>(1) Clădiri existente – imobile propuse spre clasarea în LMI:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Se mențin fără transformări, cu excepția intervențiilor care au ca scop revenirea la forma originală. b) Se vor conserva/restaura/reabilita, fără să se altereze substanța autentică și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale. c) Măsurile de conservare și restaurare se extind la elementele arhitecturale interioare și împrejurimi și se propun pe baza unor proiecte de specialitate, realizate de către specialiști/experti atestați MC. d) Principiul de alegere a unei noi funcțiuni este cel de adaptare a acestei funcțiuni la caracteristicile clădirii și ale zonei și nu de modificare a clădirii în raport cu funcțiunea dorită. e) Atât volumetria cât și funcțiunile propuse clădirilor secundare/corpuri anexă de pe o parcelă, nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale care au valoare istorico-arhitecturală; f) Extinderea în continuarea corpului principal de clădire se va realiza printr-un volum realizat la o înălțime mai mică, respectând o ierarhie a volumelor pe parcelă, respectând în același timp imaginea vizibilă din domeniul public, fără alterarea specificului zonei. <p>(2) Clădirile existente fără valoare de monument istoric sau valoare istorică sau arhitecturală deosebită:</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|-----------------|---|
| | <p>a) Pot fi conservate dacă au calitatea arhitecturală corespunzătoare contextului rural existent.</p> <p>b) Pot fi reabilitate, extinse sau înlocuite cu alte construcții dar fără alterarea specificului zonei.</p> <p>c) Înlocuirea clădirilor existente, fără valoare arhitecturală, se va realiza prin construcții cu aceeași amprență la sol sau cu construcții care pot modifica, cu +/- 20 %, față de suprafața construită la sol existentă, dar nu mai mult de 30 mp, dar cu respectarea regulilor care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă (volumetrie specifică așezării, conformare planimetrică, amplasarea volumului principal, de clădire, de locuit, cu latura scurtă spre stradă, conformarea acoperișului, în 4 ape, cu pridvor în 2 ape spre curte sau acoperiș în 2 ape cu pinion tăiat).</p> <p>d) Extinderile se vor realiza în special la aceeași înălțime cu a volumelor existente pe parcelă dar și în vecinătățile imediate, pentru păstrarea coerenței mediului construit.</p> <p>e) Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări, camere) pe o suprafață construită la sol de maximum 30 mp dar și ținând cont de volumetria existentă în contextul urban, fără supraînălțări care nu sunt specifice zonei și distonează cu arhitectura tradițională a localității.</p> <p>f) Se admite demolarea clădirilor existente (locuințe, anexe) fără valoare care nu pot face obiectul unor lucrări de reconstruire sau de îmbunătățire a confortului, în cadrul unor operațiuni de amenajare publică sau privată de asanare a terenurilor, tipologia arhitecturală modernă a clădirilor nou propuse urmând să respecte specificul local din punct de vedere al volumetriilor nou propuse dar în special al materialelor tradiționale de construcție sau finisaj (lemn, zidărie de cărămidă, soclu din piatră de râu, țiglă ceramică pentru învelitoare);</p> <p>g) se vor evita materiale nespecifice de finisaj, toată gama de culori stridente atât la realizarea finisajelor fațadelor cât în mod special la materialul învelitorilor (ex. tabla ondulată, tabla albastră); amenajările exterioare/pavaje vor utiliza în mod preferențial materiale naturale locale (piatra, piatra de râu);</p> <p>h) posibilități de extindere a construcțiilor existente, fără alterarea peisajului construit existent.</p> <p>(3) Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată. Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățirea a confortului.</p> <p>(4) Spații neconstruite publice sau private:</p> <p>a) se vor menține / restaura / reamenaja spațiile publice de tip piață sau care caracterizează trasee pietonale și spațiile verzi clasate/delimitate ca zone naturale protejate sau zone de peisaj (natural și antropic);</p> <p>b) se vor reface / păstra plantațiile de aliniament specifice, cu pomi fructiferi, în lungul arterelor de circulație principale și se va păstra specificul preponderent a spațiilor verzi (cultivate, livezi sau părți de pădure) ca suprafață liberă în cadrul parcelelor aflate în planul doi față de drum.</p> <p>(5) Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> a) instituții, servicii publice (administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț, servicii profesionale) și mici activități manufacturiere; b) reparații / consolidări la construcțiile existente (conf. alin (1) și alin. (2)); c) extinderi minore ale construcțiilor existente (conf. alin (1) și alin. (2)); d) locuințe individuale; e) mobilier urban; f) scuaruri publice; g) spații pietonale; h) parcări publice, echipare edilitară. |
| Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări | <p>(1) Autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face în baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii sau după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.</p> <p>(2) Derogările de la prezentul Regulament – reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai printr-o documentație de urbanism PUZ aprobat conform dispozițiilor legale în vigoare la data aprobării documentației PUZ</p> |
| Articolul 3 Utilizări interzise | <p>(1) Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei.</p> <p>(2) Se interzic următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare; b) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse; c) anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari (dacă nu există clădiri anexă tradiționale, care pot fi refăcute și reutilizate) d) funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii; e) depozitare en-gros; f) depozitari de materiale re folosibile; g) platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; h) depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice; i) stații de betoane; j) autobaze sau stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; k) spălătorii chimice; l) lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; m) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; n) orice fel de construcții andosate monumentelor istorice clasate; o) antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei; p) orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire. |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|---|--|
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | <ol style="list-style-type: none"> (1) Accesurile existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor de siguranță și exploatare în vigoare. (2) Parcelele / loturile / terenurile sunt construibile dacă este asigurat, cel puțin, un acces carosabil de minimum 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau servitute notată în cartea funciară. (3) Parcelele / loturile / terenurile aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acestuia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute. (4) Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 4,00 metri și o înălțime minimă de 4,20 metri. (5) Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare. (6) Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror stereotomie va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole). (7) Se vor folosi materiale care să îndeplinească condițiile DHSN (de exemplu: materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher), atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale. (8) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. (9) Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel: <ol style="list-style-type: none"> f) Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare; g) Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei; h) Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 metri pe o lungime maximă de 10,0 metri și cu două benzi de 7,00 metri lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 metri; i) Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 metri lățime. j) Pentru locuințele individuale / semicolective cu acces și lot propriu se vor asigura: <ul style="list-style-type: none"> ○ accese carosabile pentru locatari; ○ acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; (10) Aleile (semi)carosabile dispuse în interiorul zonelor cu parcele dispuse pe o singură latură, cu o lungime de maximum 25 metri vor avea o lățime de minimum 5,00 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre încadrate într-un cerc cu raza minimă de 12 metri; (11) În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele se vor realiza astfel: <ol style="list-style-type: none"> a) arterele de circulație cu o lungime maximă de 30 metri, prospectul stradal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de minimum 5,00 metri |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|--|--|
| | <p>lățime, trotuar pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,5 metri și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea minimă de 1,5 metri;</p> <p>b) arterele de circulație cu o lungime mai mare de 30 de metri vor fi compuse din 2 benzi de circulație carosabilă cu lățimea minimă de 7,00 metri, cu trotuar, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri;</p> <p>(12) materialele utilizate în realizarea aleilor/circulațiilor pietonale vor fi în special materiale naturale, nu beton (turnat, plăci, etc).</p> <p>(13) În cadrul zonelor noi constituite vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minimă de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.</p> <p>(14) În cazul zonelor constituite se recomandă realizarea pistelor pentru bicicliști cu lățimea minimă de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.</p> <p>(15) În cazul operațiunilor urbanistice⁹ vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minimă de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.</p> |
| <p>Articolul 5 Staționarea autovehiculelor</p> | <p>(1) Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării certificatului de urbanism.</p> <p>(2) În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri de terenul aferent lucrării de construcții.</p> <p>(3) Se vor asigura parcări, astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 1 loc de parcare/30 salariații și un spor de min. 20% pentru public; b) 1 loc de parcare/50 mp comerț; c) 1 loc de parcare/50 mp spațiu de expunere; d) 5 locuri de parcare/biserică; e) 1 loc de parcare/30 locuri în cămin cultural sau teren sport; f) 1 loc de parcare/4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți; g) 1 loc de parcare/4 cadre sanitare și un spor de min. 10% pentru pacienți; h) 1 loc de parcare/1 cameră cazare turism; i) 1 loc de parcare/5 locuri restaurant; j) 1 loc de parcare/5 locuințe individuale; k) 1 parcare/100 mp clădiri agro-industriale și depozite nepoluante. <p>(4) Amenajarea acestor locuri de parcare se va realiza cu materiale naturale / materiale care lasă vizibil terenul natural și îndeplinesc condițiile DNSH.</p> <p>(5) În cazul locuințelor existente, orice modificare/extindere care afectează indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., cu excepția lucrărilor de construire necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996*** republicată, legea</p> |

⁹ Operațiune urbanistică – este definită, prin prezenta ca fiind lucrări de reorganizare intervențiilor de regenerare, reconversie a unor zone destructurate (care prezintă disfuncții urbanistice privind calitatea precară a spațiului public, stadiu avansat de degradare a terenului, clădirilor), zone industriale dezafectate, etc. amplasate în intravilanul localităților, în zone construite.

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) | | | | | | |
|--|---|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------|----------|
| | <p>locuinței, este posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentei privind numărul minim de locuri de parcare;</p> <p>(6) Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei sume stabilite prin Hotărâre de Consiliu Local pe loc de parcare/garare nerealizat, într-un cont special deschis prin dispoziție de primar pe baza de documente justificative care sa ateste faptul ca aceasta condiție nu se poate realiza, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea/crearea/asigurarea parcarilor publice din comuna Sâncraiu de Mureș.</p> | | | | | | |
| <p>Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare</p> | <p>a) În toată zona construită protejată, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.</p> <p>b) Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 metri lungime, vor fi executate în prezența arheologilor.</p> <p>c) Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare;</p> <p>d) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</p> <p>e) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;</p> <p>f) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate.</p> <p>g) Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran;</p> <p>h) Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub pofilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;</p> <p>i) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor;</p> <p>j) Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele vizibile din domeniul public;</p> <p>k) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din domeniul public;</p> <p>l) Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;</p> <p>m) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.</p> | | | | | | |
| <p>Articolul 7 Caracteristici ale parcelei</p> | <p>(1) Se va păstra parcelarul tradițional existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.</p> <p>(2) Comasarea parcelelor va avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.</p> <p>(3) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), specificațiilor următoare:</p> <table border="1" data-bbox="408 1921 1471 2031"> <thead> <tr> <th data-bbox="408 1921 874 1995">Regimul de construire</th> <th data-bbox="874 1921 1099 1995">Suprafață (mp) minimă</th> <th data-bbox="1099 1921 1471 1995">Front (m) aliniament minim</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="408 1995 874 2031">Regim de construire izolate pe lot</td> <td data-bbox="874 1995 1099 2031">500 mp</td> <td data-bbox="1099 1995 1471 2031">12 metri</td> </tr> </tbody> </table> | Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | Regim de construire izolate pe lot | 500 mp | 12 metri |
| Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | | | | | |
| Regim de construire izolate pe lot | 500 mp | 12 metri | | | | | |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|--|--|
| | <p>(4) Parcelele sub 500 mp, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente.</p> <p>(5) În cazul comasării parcelor se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.</p> <p>(6) În cazul parcelor existente care nu îndeplinesc cerințele de mai sus, construirea se poate realiza cu respectarea prevederilor prezentului regulament, iar, în situațiile în care este necesară detalierea modului de inserție în raport cu vecinătățile, frontul construit, accesul și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), fără modificarea indicatorilor urbanistici și a reglementărilor stabilite prin PUG și RLU.</p> <p>(7) Exceptate de la prevederile aliniatului (3) și (4), sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de construcții de extindere a clădirilor în conformitate cu indicatorii urbanistici prevăzuți în prezentul Regulament local de urbanism.</p> <p>(8) Exceptate de la prevederile aliniatului (3) și (4), sunt parcelele care dețin clădiri care sunt propuse lucrări de construcții de desființare în vederea reconstruirii¹⁰ acestora.</p> <p>(9) Exceptate de la prevederile aliniatului (3) și (4), sunt parcelele care au o suprafață mai mică cu maximum 5% din suprafața minimă a parcelor stabilită prin prezentul Regulament local de urbanism.</p> |
| <p>Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament</p> | <p>(1) Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.</p> <p>(2) Se va menține aliniamentul existent, caracteristic frontului stradal existent.</p> <p>(3) Pentru construcțiile monument istoric, a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.</p> <p>(4) Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.</p> <p>(5) Pentru fiecare sat se va respecta retragerea față de aliniament specifică.</p> <p>(6) Construcțiile se vor amplasa doar în cadrul edificabilului reglementat prin prezenta, în limita a 50 metri adâncime de la aliniament, cu excepția monumentelor istorice. În exteriorul edificabilului parcelei se pot admite doar anexe gospodărești, cu suprafața maximă de 10 mp, necesare funcționării gospodăriei;</p> <p>(7) Realizarea de construcții în afara edificabilului reglementat prin prezenta nu este admisă, cu excepția situațiilor justificate prin documentații de urbanism întocmite și aprobate potrivit legii, după caz, cu respectarea prevederilor generale ale PUG și RLU.</p> |
| <p>Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor</p> | <p>(1) Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor, cu următoarele excepții:</p> <p>a) în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;</p> <p>b) în cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 0,60 metri, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției</p> |

¹⁰ Reconstruire – lucrări de execuție a care se realizează în baza unei autorizații de construire și fac referire la realizarea construcției așa cum era (formă, amplasare față de limitele de proprietate, P.O.T., C.U.T., regim de înălțime și înălțime) înainte de a fi desființată.

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|---|---|
| | <p>până la streășină sau cornișă, măsurată de la cota terenului amenajat până în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 metri.</p> <p>c) se va evita realizarea de calcane prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.</p> <p>d) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri (cu excepția cazului amplasării tradiționale a unor construcții anexă, la limita cu parcela cultivată/livadă).</p> <p>(2) În situația extinderii unor construcții de locuit, în același plan cu fațada construcției existente, pentru respectarea uniformității frontului stradal, lateral sau posterior, distanța față de limitele de proprietate va fi de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 2,00 metri pentru fața cu ferestre către limitele laterale și posterioare; - Minimum 60 de centimetrii către limitele laterale și posterioare pentru fațade opace; <p>(3) Se pot amplasa construcții la mai puțin de 60 de centimetri sau pe limitele laterale sau posterioare de proprietate doar cu acordul notarial al vecinului.</p> |
| <p>Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p> | <p>(1) Clădirile vor ține cont de specificul configurării gospodăriilor tradiționale din zonă, la amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Tipologia specifică localităților comunei Sâncraiu de Mureș impune:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) amplasarea construcțiilor de locuit, cu latura scurtă la stradă; b) amplasarea construcțiilor anexe locuințelor, în regim izolat, paralel sau perpendicular pe frontul străzii, fără a fi lipite de cădirile de locuit. <p>(2) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, măsurată de la cota terenului amenajat până la streășină sau cornișă, în punctul cel mai înalt.</p> <p>(3) Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.</p> <p>(4) Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 metri.</p> <p>(5) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot. Anexele se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuit, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie paralel cu construcțiile de locuit, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.</p> <p>(6) Prin excepție de la alin. (2), (3) și (4) construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente. Același condiții sunt aplicabile și în situația extinderilor locuințelor cu anexe gospodărești;</p> <p>(7) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar veterinar în vigoare.</p> |
| <p>Articolul 11 Staționarea autovehiculelor</p> | <p>(1) Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de P.O.T. și C.U.T. maxim admis – conf. Secțiunea a III-a din prezentul capitol: „Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului”.</p> <p>(2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 40% din suprafața locuinței deservite (se vor utiliza ca model suprafețele tradiționale existente în satele comunei ale acestor anexe).</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|--|--|
| <p>Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</p> | <p>(1) La clădirile care se propun lucrări de conservare și restaurare trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduse la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.</p> <p>(2) Mansarda se poate realiza unde spațiul șarpantei permite, în volumul acesteia, fără ca forma acesteia să fie modificată.</p> <p>(3) Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată printr-un studiu de inserție volumetrică în raport cu vecinătățile și clădirile de pe aceeași parcelă, după caz.</p> <p>(4) Clădirile noi vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.</p> <p>(5) În toate cazurile propunerile se vor justifica printr-un studiu de inserție volumetrică care să susțină integrarea coerentă a noii construcții în sit.</p> <p>(6) Regimul de înălțime admis este:</p> <ol style="list-style-type: none"> Demisol + Parter; Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt și nu va depăși 5,00 metri. Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult, unități de învățământ, dotări culturale, administrative sau sanitare). Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00 metri. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși înălțimea maximă prevăzută la lit. d). |
| <p>Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.)</p> | <p>Reguli generale</p> <p>(1) Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează.</p> <p>(2) Clădirea trebuie să se armonizeze și să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, păstrând calitatea arhitecturală a zonei geografice, ca arhitectură și plastică a fațadelor.</p> <p>(3) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate¹¹.</p> <p>(4) Anexele vizibile din domeniul public se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală, păstrând specificul volumetric și al materialelor de construcție.</p> <p>(5) Învelitorile vor fi doar din țiglă ceramică de preferat țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente în zonă.</p> <p>(6) În această zonă sunt interzise:</p> <ol style="list-style-type: none"> modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al demisolului (zona nu permite construcții cu un regim de înălțime mai mare de D+P). imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii; imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente); |

¹¹ Prin prezenta, sintagma „covizibilitate” reprezintă situația în care fațadele clădirilor sunt vizibile din domeniul public și creează imaginea fondului construit, la nivel pietonal și care trebuie să îndeplinească condiții de uniformitate (privind raportul „plin-gol” – dispunerea golurilor pe fațade), liniile directoare orizontale și verticale, tipurile de perspective care trebuie să fie susținute din punct de vedere compozițional respectiv asigurarea distanțelor între fațade pentru asigurarea intimității, igienei populației, însoririi dar și a unei bune conviețuirii ale locuitorilor din zona deservită.

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|--|---|
| | <p>d) utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);</p> <p>e) utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.</p> <p>f) utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.).</p> <p>g) utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;</p> <p>h) utilizarea de materiale pentru învelitori și construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.).</p> <p>(7) Sunt interzise realizarea fațadelor opace vizibile din domeniu public;</p> <p>Reguli obligatorii la construcții existente:</p> <p>(8) Reabilitarea sau modificarea construcțiilor vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de funcționare, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări decorațiunilor existente.</p> <p>(9) La monumentele istorice sau cu valoarea istorică sau arhitecturală deosebită/arhitecturală este obligatorie păstrarea elementelor originare: a volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu/trepte exterioare, balustrade și parapetei.</p> <p>(10) La clădirile monument istoric sau cu valoarea istorică sau arhitecturală deosebită este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor.</p> |
| <p>Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.)</p> | <p>(1) Clădirile monument istoric sau cu valoarea istorică sau arhitecturală deosebită trebuie să revină la aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz se vor integra diferitele etape istorice în restaurarea clădirii. Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare. Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuluri, muluri, elemente de lemn), și/sau a unor vestigii arheologice necunoscute la data eliberării autorizației de construire, va fi anunțată forurilor competente pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va putea fi continuată după stabilirea situației elementelor descoperite.</p> <p>(2) Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști, urmând a se reface cu mortar pe bază de var și nisip, în tonalități inspirate din cele existente tradițional în zonă.</p> <p>(3) Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadrame, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.</p> <p>(4) Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală.</p> <p>(5) Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă fiind realizate în volumul podurilor.</p> <p>(6) Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.</p> <p>(7) Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri tip terasă.</p> <p>(8) Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|--|--|
| | <p>(9) Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc de culoare închisă.</p> <p>(10) În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări.</p> <p>(11) Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.</p> <p>(12) Coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip.</p> <p>(13) Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele.</p> <p>(14) Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din domeniu public.</p> <p>(15) Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura. Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.</p> <p>(16) Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.</p> <p>(17) Se interzice amplasarea grilajelor fixe sau de tip "acordeon", pentru protecția golurilor.</p> <p>(18) Obloanele exterioare, tradiționale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.</p> <p>(19) Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică. Pentru anumite clădiri se pot autoriza vitralii sau alte combinații de sticlă, susținute cu argumente grafice.</p> |
| <p>Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.)</p> | <p>(1) În clădirile monument istoric tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit. Se pot utiliza tâmplăriile din lemn triplu stratificat, respectând secțiunile tâmplăriilor existente. Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă a clădirii.</p> <p>(2) La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze spre domeniu public.</p> <p>(3) Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.</p> <p>(4) Pentru terenul curților la imobilele existente și care nu sunt monument istoric, se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe care nu sunt vizibile din domeniu public.</p> <p>(5) În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcămintă, adăugat documentației tehnice care va sta la baza solicitării și emiterii autorizației de construire.</p> <p>(6) Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este limitativă pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile. Totuși, se vor lua în considerare doar:</p> <ol style="list-style-type: none"> asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare. grija pentru integrarea în coerența generală a zonei. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp. Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente. <p>Reguli speciale – vitrine, mijloace publicitare:</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|--|---|
| | <p>(7) Documentațiile tehnice care stau la baza solicitării și emiterii autorizațiilor de construire privind lucrări de refacere, modificare sau restaurare vor fi însoțite de plan de situație, releveu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale. Documentația va fi completată cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.</p> <p>(8) În cadrul clădirilor noi, vitrinele vor fi dispuse doar la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.</p> <p>(9) Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.</p> <p>(10) Mijloacele publicitare (firme plachete, etc.), vor fi autorizate în conformitate cu prevederile legale. Documentațiile tehnice care vor sta la baza solicitării și obținerii autorizațiilor de construire vor fi însoțite de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori. Mijloacele publicitare vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general și dimensionarea acestora vor fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.</p> |
| <p>Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.)</p> | <p>(1) Se interzic:</p> <ol style="list-style-type: none"> dispozitive sclipitoare; inscripții luminoase care defilează; inscripții sub marchize sau cornișe; inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri; mash-uri și bannere pe fațadele clădirilor; dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor. instalarea în curți a panourilor publicitare <p>(2) Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.</p> <p>(3) Se recomandă materiale de calitate, reprezentări grafice care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.</p> <p>(4) Se interzic texte dispuse vertical, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadelor.</p> <p>(5) Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lectură ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate. Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.</p> |
| <p>Articolul 14 Spații libere plantate</p> | <p>(7) Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.</p> <p>(8) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.</p> <p>(9) Spațiile vizibile din domeniu public vor fi tratate ca și grădini de fațadă. În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte/plantații cu specii locale. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon/iarbă și plantat cu minimum un arbore/pom fructifer la fiecare 100 mp.</p> <p>(10) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.</p> <p>(11) Suprafața minimă de spații verzi, cu rol de protecție și decorativ, este:</p> <ol style="list-style-type: none"> Funcțiuni administrative: minimum 10% din suprafața terenului. Cultură: minimum 20% din suprafața terenului. Comerț: minimum 5% din suprafața terenului. Sănătate: minimum 10 mp/pacient. Creșe și centre de plasament: minimum 10-15 mp/copil. |

| Denumire U.T.R. | Zona construită protejată (ZCP) |
|--|---|
| | <p>f) Turism: minimum 25% din suprafața terenului.</p> <p>g) Învățământ, culte și sport: minimum 30% din suprafața terenului.</p> <p>(12) La nivelul fiecărei parcele cu funcțiunea de locuire, se va asigura o suprafață minimă de spații verzi amenajate de 50% din suprafața parcelei; Din această suprafață, minimum 50% va fi asigurată pe sol natural. Aleile, parcajele, platformele, suprafețele dalate sau betonate nu se includ în calculul spațiului verde.</p> <p>(13) În cazul spațiilor adiacente căilor de circulație din interiorul teritoriului intravilan se va respecta propunerea prezentată în Anexa 1 la prezentul regulament, urmărindu-se astfel conservarea specificului local rural, cu interzicerea rigolelor din beton aparent sau elemente minerale. Trotuarele pietonale se vor realiza din dale prefabricate din beton, în nuanțe gri, sau piatră cubică.</p> <p>(14) Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.</p> |
| <p>Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor</p> | <p>(1) Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor din lemn (cu scândurile din lemn verticale, conform specificului zonei).</p> <p>(2) Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.</p> <p>(3) Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative este interzisă.</p> <p>(4) Porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori stridente.</p> <p>(5) Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu împrejmuiți transparente / semiopace de maxim 2,00 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.</p> <p>(6) Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri.</p> <p>(7) Împrejmuirile noi se vor construi din lemn, cu dispunere verticală a șipcilor, respectându-se astfel specificul local rural.</p> <p>(8) Se interzice folosirea zidăriei, tablei, metalului sau a azbocimentului.</p> <p>(9) Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente.</p> <p>(10) Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu reprezentări grafice nepotrivite.</p> <p>(11) Spațiile comerciale și alte servicii, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca zone de întâmpinare și servire pentru restaurante, cafenele, etc. dar fără ocuparea domeniului public decât în conformitate cu legislația specifică în vigoare.</p> |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| <p>Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)</p> | <p>(1) P.O.T. maxim = 30%</p> <p>(2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 40% din suprafața locuinței deservite..</p> <p>(3) În cazul în care P.O.T. existent este mai mare decât P.O.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.</p> |
| <p>Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)</p> | <p>(1) C.U.T. maxim = 0,6 (regim de înălțime max D+P).</p> <p>(2) În cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica printr-o documentație de urbanism PUZ</p> <p>(3) În cazul în care C.U.T. existent este mai mare decât C.U.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe verticală.</p> |

2.3 ISP – SUBZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|--|---|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere, sport), activități productive manufacturiere dispersate. |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția Beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).</p> <p>Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.</p> <p>Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeleș urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.</p> <p>Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.</p> <p>Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică</p> |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|-----------------|---|
| | <p>ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice, hidrogeologice sau hidrologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.</p> <p>În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.</p> <p>Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.</p> <p>Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.</p> <p>În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.</p> |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|-----------------|--|
| | <p>În zona de protecție de 50,00 de metri de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.</p> <p>Pentru construcțiile noi, pentru extinderea construcțiilor existente, precum și pentru lăcașele de cult, în situațiile în care este necesară detalierea modului specific de construire pe parcelă, în raport cu vecinătățile, frontul construit, accesele, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări aprobate.</p> <p>Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.</p> <p>Reglementări asupra spațiului public: Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va realiza pe bază de proiecte tehnice și documentații de specialitate, în conformitate cu prevederile PUG și ale legislației în vigoare, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună. Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.</p> |
| Servituți | <p>Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari. <p>Suprafața de teren necesară realizării profilurilor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.</p> |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|---|--|
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | Zona de instituții și servicii publice include următoarele subzone: <ul style="list-style-type: none"> - ZC - Subzona centrală din exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice care cuprinde funcțiuni de locuire cu valoare ambientală, care contribuie la închegarea arealului central. - ISP - Subzona instituții și servicii publice dispersate. |
| Zona de reglementare | ISP |
| COD_UTR | ISP |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | <p>(1) Clădiri existente fără valoare de monument sau istorică sau arhitecturală deosebită. Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- 20 %, dar nu mai mult de 30 mp, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.</p> <p>(2) Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum 30 mp.</p> <p>(3) Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată. Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului.</p> <p>(4) Spații neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Spații publice de tip piață și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritar pietonale; b) Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice; c) Spații verzi clasate. <p>(5) Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) extinderi minore ale construcțiilor existente (conform alin. 1); b) locuințe individuale maxim D+P+M/S+P+M niveluri (Hmax = 7,00 metri măsurat de la cota terenului amenajat până la cornișă/atic); c) construcții aferente echipării tehnico-edilitare; d) instituții, servicii și echipamente publice; e) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; f) servicii sociale, colective și personale; g) sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; h) lăcașuri de cult; i) comerț cu amănuntul; j) activități manufacturiere nepoluante; k) hoteluri, pensiuni, agenții de turism; l) restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; m) sport și recreere; n) accese carosabile, pietonale și parcaje la sol; o) spații libere pietonale; p) spații verzi amenajate – scuaruri publice; |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|---|---|
| Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări | <ol style="list-style-type: none"> (1) Se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni (comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. (2) Se admit implantări de mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc.) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei; (3) Clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale; (4) Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; (5) Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 50% din lungimea străzii; (6) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult; (7) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică. |
| Articolul 3 Utilizări interzise | <ol style="list-style-type: none"> (1) Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei centrale; (2) Antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei; (3) Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; (4) Stații de betoane, autobaze sau spălătorii chimice; (5) Funcțiuni incompatibile cu locuirea și care depășesc suprafața de 200 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri și produc poluare; (6) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse; (7) Anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari (peste 5 UVM); (8) Funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii, depozitare en-gros, depozitari de materiale refofosibile sau platforme de pre-colectare a deșeurilor; (9) Depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice; (10) Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; (11) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. (12) Orice fel de construcții andosate monumentelor istorice clasate sau orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire. |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | <ol style="list-style-type: none"> (1) Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare. (2) Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole). (3) Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale; |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|-----------------|--|
| | <p>(4) Aleile (semi)carosabile cu o lungime de maximum 25 metri, dispuse în interiorul zonelor cu parcele dispuse pe o singură latură, vor avea o lățime de minimum 5,00 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre încadrate într-un cerc cu raza minimă de 12 metri;</p> <p>(5) În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele se vor realiza astfel:</p> <p>a) arterele de circulație cu o lungime maximă de 30 metri, prospectul stradal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de minimum 5,00 metri lățime, trotuar pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,5 metri și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea minimă de 1,5 metri;</p> <p>b) arterele de circulație cu o lungime mai mare de 30 de metri vor fi compuse din 2 benzi de circulație carosabilă cu lățimea minimă de 7,00 metri, cu trotuar, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri;</p> <p>(6) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.</p> <p>(7) Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:</p> <p>a) Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;</p> <p>b) Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;</p> <p>c) Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 4 metri pe o lungime maximă de 10,0 metri și cu două benzi de 7,00 metri lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 metri;</p> <p>d) Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere;</p> <p>e) Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 metri lățime.</p> <p>(8) În cadrul zonelor noi constituite vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minima de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.</p> <p>(9) În cazul zonelor constituite se recomandă realizarea pistelor pentru bicicliști cu lățimea minima de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.</p> <p>(10) În cazul operațiunilor urbanistice¹² vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minima de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.</p> |

¹² Operațiune urbanistică – este definită, prin prezenta ca fiind lucrări de reorganizare intervențiilor de regenerare, reconversie a unor zone destructurate (care prezintă disfuncții urbanistice privind calitatea precară a spațiului public, stadiu avansat de degradare a terenului, clădirilor), zone industriale dezafectate, etc. amplasate în intravilanul localităților, în zone construite.

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|--|--|
| <p>Articolul 5 Staționarea autovehiculelor</p> | <p>(1) Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.</p> <p>(2) În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va realiza un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 250 metri. Se vor asigura parcări publice, după funcțiune, astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la funcțiunile administrative 1 loc de parcare/30 salariați și un spor de min. 20% pentru public; b) la funcțiunile financiar-bancare 1 loc de parcare/20 salariați și un spor de min. 50% pentru clienți; c) la funcțiunile comerciale: <ul style="list-style-type: none"> o 2 locuri de parcare pentru unități cu suprafața desfășurată mai mică de 400 mp; o 1 loc de parcare/50 mp din suprafața desfășurată, aferent comerțului, mai mare de 400 de mp; d) la construcțiile de cult se vor asigura minimum 5 locuri de parcare; e) la toate categoriile de construcții de învățământ se va asigura minimum 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de minimum 10% pentru părinți; f) la construcțiile de sănătate se va asigura minimum 1 loc de parcare la 4 persoane angajate și un spor de minimum 10% pentru public; g) la construcțiile de turism se va asigura 1 loc de parcare/1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă; <p>(3) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;</p> <p>(4) Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei sume (sumă stabilită prin Hotărâre de Consiliu Local) pe loc de parcare/garare nerealizat, într-un cont special deschis prin dispoziție de primar pe baza de documente justificative care să ateste faptul că aceasta condiție nu se poate realiza, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea/crearea/asigurarea parcărilor publice din comuna Sâncraiu de Mureș;</p> <p>(5) Amenajarea acestor locuri de parcare se va realiza cu materiale naturale / materiale care lasă vizibil terenul natural și îndeplinesc condițiile DNSH.</p> |
| <p>Articolul 6 Rețele tehnico- edilitare</p> | <p>(1) Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețelele subterane care nu depășesc 3 metri lungime.</p> <p>(2) Apă:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore. <p>(3) Canalizare:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Se va realiza, extinde și moderniza, dacă este cazul, integral rețeaua specifică. b) Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. c) Se aplică prevederile cap. 1.7 privind gestionarea apelor pluviale. În cazul zonelor cu pânză freatică ridicată sau al investițiilor majore, realizarea bazinelor de retenție/captare sau a unor sisteme echivalente este obligatorie. |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) | | | | | | |
|--|--|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------|----------|
| | <p>(4) Electricitate:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie montate îngropat. b) Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub poștile majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia. c) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor. d) Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate, încastrate în zidărie. e) Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea pozării vizibile a cablurilor pe fațade. f) Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi. <p>(5) Gaze Naturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate. b) Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. c) Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate. <p>(6) Gospodărirea deșeurilor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere. | | | | | | |
| <p>Articolul 7 Caracteristici ale parcelei</p> | <p>(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), specificațiilor de mai jos:</p> <table border="1" data-bbox="419 1240 1479 1352"> <thead> <tr> <th data-bbox="419 1240 876 1317">Regimul de construire</th> <th data-bbox="876 1240 1106 1317">Suprafață (mp) minimă</th> <th data-bbox="1106 1240 1479 1317">Front (m) aliniament minim</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="419 1317 876 1352">Regim de construire izolate pe lot</td> <td data-bbox="876 1317 1106 1352">700 mp</td> <td data-bbox="1106 1317 1479 1352">15 metri</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> a) parcelele sub 700 mp, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente. <p>(2) Exceptate de la prevederile aliniatului (1), sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de construcții de extindere a clădirilor în conformitate cu indicatorii urbanistici prevăzuți în prezentul Regulament local de urbanism.</p> <p>(3) Exceptate de la prevederile aliniatului (1), sunt parcelele care dețin clădiri care sunt propuse lucrări de construcții de desființare în vederea reconstruirii¹³ acestora.</p> <p>(4) Exceptate de la prevederile aliniatului (1), sunt parcelele care au o suprafață mai mică cu maximum 5% din suprafața minimă a parcelelor stabilită prin prezentul Regulament local de urbanism.</p> <p>(5) În cazul locuințelor existente, orice modificare/extindere care afectează indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., cu excepția lucrărilor de construire necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996***republicată, legea locuinței,</p> | Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | Regim de construire izolate pe lot | 700 mp | 15 metri |
| Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | | | | | |
| Regim de construire izolate pe lot | 700 mp | 15 metri | | | | | |

¹³ Reconstruire – lucrări de execuție a care se realizează în baza unei autorizații de construire și fac referire la realizarea construcției așa cum era (formă, amplasare față de limitele de proprietate, P.O.T., C.U.T., regim de înălțime și înălțime) înainte de a fi desființată.

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|--|---|
| | este posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentei privind numărul minim de locuri de parcare. |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | <p>(1) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.</p> <p>(2) Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice pentru funcțiunea respectivă:</p> <p>a) Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;</p> <p>b) Distanța între aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.</p> |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | <p>(1) Se va respecta caracterul zonelor prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:</p> <p>a) clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,00 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;</p> <p>b) în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;</p> <p>c) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.</p> <p>(2) În situația extinderii unor construcții de locuit, în același plan cu fațada construcției existente, pentru respectarea uniformității frontului stradal, lateral sau posterior, distanța față de limitele de proprietate va fi de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 2,00 metri pentru fața cu ferestre către limitele laterale și posterioare; - Minimum 60 de centimetrii către limitele laterale și posterioare pentru fațade opace; <p>(3) Se pot amplasa construcții la mai puțin de 60 de centimetri sau pe limitele laterale sau posterioare de proprietate doar cu acordul notarial al vecinului.</p> <p>(4) În cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 0,60 metri, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,0 metri. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.</p> <p>(5) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.</p> <p>(6) în cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 0,60 metri, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streășină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 metri. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.</p> <p>Prin excepție de la alin. (4), (5) și (6) construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente. Același condiții sunt aplicabile și în situația extinderilor locuințelor cu anexe gospodărești.</p> |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|---|---|
| <p>Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p> | <ol style="list-style-type: none"> (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. (2) Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 metri. (3) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot, se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuințe, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie în paralel cu construcțiile de locuințe, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul. (4) Pentru construcțiile cu destinația de locuințe este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minimum 5,00 metri între ele, prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite, cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici. (5) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar veterinar în vigoare. |
| <p>Articolul 11 Staționarea autovehiculelor</p> | <ol style="list-style-type: none"> (1) Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de P.O.T. și C.U.T. maxim admis – conf. Secțiunea a III-a din prezentul capitol: „Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului”. (2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 40% din suprafața locuinței deservite (se vor utiliza ca model suprafețele tradiționale existente în satele comunei ale acestor anexe). (3) Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei sume (sumă stabilită prin Hotărâre de Consiliu Local) pe loc de parcare/garare nerealizat, într-un cont special deschis prin dispoziție de primar pe baza de documente justificative care să ateste faptul ca aceasta condiție nu se poate realiza, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea/crearea/asigurarea parcarilor publice din comuna Sâncraiu de Mureș. |
| <p>Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</p> | <ol style="list-style-type: none"> (1) La clădirile care se propun lucrări de conservare și restaurare trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduce la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate. (2) Mansarda se poate realiza unde spațiul șarpantei permite, în volumul acesteia, fără ca forma acesteia să fie modificată. (3) Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată printr-un studiu de inserție volumetrică în raport cu vecinătățile și clădirile de pe aceeași parcelă, după caz. (4) Clădirile noi vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate. (5) În toate cazurile propunerile se vor justifica printr-un studiu de inserție volumetrică care să susțină integrarea coerentă a noii construcții în sit. (6) Regimul de înălțime admis este: <ol style="list-style-type: none"> a) Parter + Mansardă sau Etaj (P+ M sau 1E) sau Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M). |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> b) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt și nu va depăși 7,00 metri. c) Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult, unități de învățământ, dotări culturale, administrative sau sanitare). d) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00 metri. e) Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși înălțimea maximă prevăzută la lit. d). f) Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări de până la maxim 15,0 metri. |
| <p>Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.)</p> | <ul style="list-style-type: none"> (1) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare. (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate. (3) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. (4) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. (5) Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. (6) Se va utiliza pentru învelitoare, țigla ceramică. (7) Sunt interzise realizarea fațadelor opace vizibile din domeniu public. (8) Se interzic: <ul style="list-style-type: none"> a) imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii; b) imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente); c) utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre); d) utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.); e) utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei; f) utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.). (9) Reguli privind construcțiile existente: <ul style="list-style-type: none"> a) Clădirile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor; b) Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor; c) Materialele, tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor. (10) Se va utiliza pentru învelitoare țigla ceramică. |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|--|---|
| <p>Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.)</p> | <p>(11) Goluri în zidărie – Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.</p> <p>(1) În clădirile monument istoric tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit. Se pot utiliza tâmplăriile din lemn triplu stratificat, respectând secțiunile tâmplăriilor existente. Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă a clădirii.</p> <p>(2) La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze spre domeniu public.</p> <p>(3) Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.</p> <p>(4) Pentru terenul curților la imobilele existente și care nu sunt monument istoric, se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe care nu sunt vizibile din domeniu public.</p> <p>(5) În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației tehnice care va sta la baza solicitării și emiterii autorizației de construire.</p> <p>(6) Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este limitativă pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile. Totuși, se vor lua în considerare doar:</p> <ol style="list-style-type: none"> asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare. grija pentru integrarea în coerența generală a zonei. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp. Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente. <p>Reguli speciale – vitrine, mijloace publicitare:</p> <p>(7) Documentațiile tehnice care stau la baza solicitării și emiterii autorizațiilor de construire privind lucrări de refacere, modificare sau restaurare vor fi însoțite de plan de situație, releveu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale. Documentația va fi completată cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memorii explicativ.</p> <p>(8) În cadrul clădirilor noi, vitrinele vor fi dispuse doar la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.</p> <p>(9) Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.</p> <p>(10) Mijloacele publicitare (firme plachete, etc.), vor fi autorizate în conformitate cu prevederile legale. Documentațiile tehnice care vor sta la baza solicitării și obținerii autorizațiilor de construire vor fi însoțite de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori. Mijloacele publicitare vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general și dimensionarea acestora vor fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.</p> <p>(11) Se interzic:</p> <ol style="list-style-type: none"> dispozitive sclipitoare; inscripții luminoase care defilează; |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> c) inscripții sub marchize sau cornișe; d) inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri; e) mash-uri și bannere pe fațadele clădirilor; f) dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor. g) instalarea în curți a panourilor publicitare <p>(12) Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.</p> <p>(13) Se recomandă materiale de calitate, reprezentări grafice care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.</p> <p>(14) Se interzic texte dispuse vertical, ca și măști ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadelor.</p> <p>(15) Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lectură ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate. Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus.</p> |
| <p>Articolul 14 Spații libere plantate</p> | <p>(1) Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.</p> <p>(2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.</p> <p>(3) Spațiile vizibile din domeniu public vor fi tratate ca și grădini de fațadă. În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte/plantații cu specii locale. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon/iarbă și plantat cu minimum un arbore/pom fructifer la fiecare 100 mp.</p> <p>(4) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.</p> <p>(5) Suprafața minimă de spații verzi se asigură la nivelul parcelei, în corelare cu P.O.T. și C.U.T. maxim admise. Suprafața minimă de spații verzi amenajate, cu rol de protecție și decorativ, este:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Funcțiuni administrative: minimum 10% din suprafața terenului. b) Cultură: minimum 20% din suprafața terenului. c) Comerț: minimum 5% din suprafața terenului. d) Sănătate: minimum 10 mp/pacient. e) Creșe și centre de plasament: minimum 10-15 mp/copil. f) Turism: minimum 25% din suprafața terenului. g) Învățământ, culte și sport: minimum 30% din suprafața terenului. <p>Aleile, parcajele, platformele și celelalte suprafețe impermeabile nu se includ în calculul spațiului verde.</p> <p>(6) În cazul spațiilor adiacente căilor de circulație din interiorul teritoriului intravilan se va respecta propunerea prezentată în Anexa 1 la prezentul regulament, urmărindu-se astfel conservarea specificului local rural, cu interzicerea rigolelor din beton aparent sau elemente minerale. Trotuarele pietonale se vor realiza din dale prefabricate din beton, în nuanțe gri, sau piatră cubică.</p> <p>(7) Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.</p> |
| <p>Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor</p> | <p>(1) Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor din lemn (cu scândurile din lemn verticale, conform specificului zonei).</p> <p>(2) Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.</p> <p>(3) Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative este interzisă.</p> <p>(4) Porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori stridente.</p> |

| Denumire U.T.R. | Subzona instituții și servicii publice (ISP) |
|--|---|
| | <p>(5) Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu împrejuriri transparente / semiopace de maxim 2,00 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.</p> <p>(6) Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri.</p> <p>(7) Realizarea împrejuririlor se vor realiza cu acordul vecinului sau cu respectarea Codului Civil.</p> <p>(8) Împrejuririle noi se vor construi din lemn, cu dispunere verticală a șipcilor, respectându-se astfel specificul local rural.</p> <p>(9) Se interzice folosirea zidăriei, tablei, metalului sau a azbocimentului.</p> <p>(10) Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente.</p> <p>(11) Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu reprezentări grafice nepotrivite.</p> <p>(12) Spațiile comerciale și alte servicii, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de împrejurire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca zone de întâmpinare și servire pentru restaurante, cafenele, etc. dar fără ocuparea domeniului public decât în conformitate cu legislația specifică în vigoare.</p> |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| <p>Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)</p> | <p>(1) Procentul de ocupare va respecta normele specifice, conform funcțiunii propuse:</p> <ol style="list-style-type: none"> P.O.T. maxim = 40% pentru construcții și amenajări sportive; P.O.T. maxim = 30% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț; P.O.T. maxim = 25% pentru construcții de turism; P.O.T. maxim = 20% pentru construcții de învățământ, culte; P.O.T. maxim = 20% pentru construcții de sănătate și asistență socială; <p>(2) În cazul în care P.O.T. existent este mai mare decât POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.</p> <p>(3) Suprafața impermeabilă totală a parcelei, rezultată din construcții, circulații, parcaje, platforme și alte amenajări similare, nu va depăși: 60% din suprafața parcelei.</p> <p>Se recomandă utilizarea de soluții permeabile / semipermeabile pentru parcaje, alei și platforme ușoare, în măsura în care acestea sunt compatibile cu funcțiunea și cu normele tehnice specifice.</p> |
| <p>Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)</p> | <p>(1) C.U.T. maxim = 0,80 pentru construcții și amenajări sportive;</p> <p>(2) C.U.T. maxim = 0,90 pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;</p> <p>(3) C.U.T. maxim = 0,50 pentru construcții de turism;</p> <p>(4) C.U.T. maxim = 0,40 pentru construcții de învățământ, culte;</p> <p>(5) C.U.T. maxim = 0,40 pentru construcții de sănătate și asistență socială;</p> <p>(6) În cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica printr-o documentație de urbanism PUZ</p> <p>(7) În cazul în care C.U.T. existent este mai mare decât C.U.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe verticală.</p> |

2.4 LFC – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

| Denumire U.T.R. | Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) |
|--|---|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | <p>Zona locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime cuprinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ LFC – Subzona locuințelor și funcțiunilor complementare cu regim mic de înălțime. |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția Beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).</p> <p>Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.</p> <p>Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.</p> <p>Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.</p> <p>Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) |
|-----------------|--|
| | <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice, hidrogeologice sau hidrologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.</p> <p>În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.</p> <p>Autorizarea construcțiilor se emite cu acordul expres al administratorului domeniului public cu respectarea legislației în vigoare.</p> <p>Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.</p> <p>Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.</p> <p>În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.</p> <p>În zona de protecție de 50,00 metri de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) |
|---|---|
| | <p>Pentru construcțiile noi, pentru extinderea construcțiilor existente, precum și pentru lăcașele de cult, în situațiile în care este necesară detalierea modului specific de construire pe parcelă, în raport cu vecinătățile, frontul construit, accesele, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări aprobate.</p> <p>Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune</p> <p>Reglementări asupra spațiului public: Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va realiza pe bază de proiecte tehnice și documentații de specialitate, în conformitate cu prevederile PUG și ale legislației în vigoare, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întreaga comună. Cablurile electrice și de telecomunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se reamenajează sau realizează noi spații publice.</p> |
| Servituți | <p>Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.</p> <p>Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.</p> |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | <p>Zona de locuințe și funcțiuni complementare include următoarele subzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> – LFC1, Zonă locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, caracterizată prin: <ul style="list-style-type: none"> • morfologie a parcelarului parțial regulată, cu excepții; • loturi de dimensiuni comparabile, alungite, cu latura mică a lotului spre stradă; • regim de înălțime S/D+P+M/E; • aliniament stradal consistent, cu puține excepții; |

| Denumire U.T.R. | Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • tramă stradală mai redusă pe majoritatea străzilor; • planimetrie consistentă, în mare parte cu casa de locuit dispusă cu latura mică spre stradă și anexe dispuse în continuarea acesteia; • număr redus de anexe; • grădini familiale plasate în continuarea curților familiale <p style="margin-left: 20px;">– LFC2, Zonă locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, caracterizată prin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • morfologie a parcellarului regulată; • loturi de dimensiuni diverse și consistente; • aliniament stradal variat, cu case alinate la stradă sau retrase de la frontul stradal, fără organizare generală, dar organizate în cadrul ansamblurilor imobiliare; • regim de înălțime ce variază între S+P+E, S/D+P+M/E și P+2; • tramă stradală medie sau îngustă, în contrast cu mărimea loturilor deservite; • planimetrie constantă, cu anexe gospodărești reduse ca număr și dimensiune, și cu plasare variabilă; • grădini familiale de dimensiuni mai consistente ce punctează loturile construite. <p style="margin-left: 20px;">– LFC3, Zonă locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, caracterizată prin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • morfologie a parcellarului parțial regulată, cu excepții; • loturi de dimensiuni comparabile, relativ mai mici, alungite, cu latura mică a lotului spre stradă; • densitate a construcțiilor ridicată; • regim de înălțime S/D+P+M/E; • aliniament stradal consistent, cu puține excepții; • tramă stradală largă (pe DJ152A) și mai redusă pe majoritatea străzilor secundare; • planimetrie consistentă, în mare parte cu casa de locuit dispusă cu latura mică spre stradă și anexe dispuse în continuarea acesteia; • număr redus de anexe; • grădini familiale plasate în continuarea curților familiale <p style="margin-left: 20px;">– LFC4, Zonă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare.</p> |
| Zona de reglementare | LFC1, LFC2, LFC3, LFC4 |
| COD_UTR | LFC |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | <p>LFC1, LFC2, LFC3 sunt admise:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Locuințe individuale (2) Scuaruri publice; (3) Locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă; (4) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare; (5) Căi de acces carosabile și pietonale, parcaje. <p>LFC4, sunt admise:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Locuințe individuale, semicolective¹⁴ și colective; (2) Funcțiuni complementare locuirii, de tip: <ul style="list-style-type: none"> – servicii de proximitate; |

¹⁴ Locuințele semicolective – sunt acele locuințe ce conțin cel puțin două unități locative și maximum 10 unități locative/clădire. Locuințele colective mici sunt considerate, prin prezenta, ca fiind locuințelor semicolective.

| Denumire U.T.R. | Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> – comerț de proximitate; – alimentație publică de capacitate redusă; – funcțiuni turistice de mică capacitate (pensiuni, apartamente în regim hotelier); (3) Scuaruri publice; (4) Locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă; (5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare; (6) Căi de acces carosabile și pietonale, parcaje. |
| <p>Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC3 și LFC4, sunt admise cu condiționări:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Se admit servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 100 mp ADC (culte, creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, cluburi, bibliotecă, mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice și electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale). (2) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. (3) Orice intervenție pentru construirea de locuințe noi/case de vacanță, este condiționată de existența unei documentații de urbanism PUZ, conform delimitărilor de pe planșe, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față. <p>LFC4</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Se admit funcțiuni complementare locuirii, prevăzute la art. (1), cu condiția: <ul style="list-style-type: none"> – să se încadreze în caracterul rezidențial al zonei; – să nu genereze disfuncționalități majore (trafic, zgomot, poluare); – să respecte indicatorii urbanistici stabiliți pentru UTR; – să asigure locurile de parcare necesare în incintă; – să nu afecteze confortul locuirii învecinate. |
| <p>Articolul 3 Utilizări interzise</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC3 și LFC4, sunt interzise:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22; (2) Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.; (3) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult; (4) Creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine) în număr mai mare de 5 UVM; (5) Depozitare en-gros, depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini sau curățătorii chimice; (6) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; (7) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; (8) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire. |

| Denumire U.T.R. | Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) |
|--|--|
| | <p>LFC1 și LFC2, LFC3 sunt interzise</p> <p>(9) Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100,00 mp ADC, generează un trafic semnificativ, incompatibil cu funcțiunea rezidențială, au program prelungit după orele 22, produc poluare;</p> <p>LFC4 sunt interzise</p> <p>(10) Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic semnificativ, incompatibil cu funcțiunea rezidențială, au program prelungit după orele 22, produc poluare;</p> |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| <p>Articolul 4</p> <p>Accesuri și circulații</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC3 și LFC4:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct. (2) Pentru locuințe individuale cu acces și lot propriu se vor asigura: <ol style="list-style-type: none"> a) accese carosabile pentru locatari; b) acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; (3) Aleile (semi)carosabile cu o lungime de maximum 25 metri, dispuse în interiorul zonelor cu parcele dispuse pe o singură latură, vor avea o lățime de minimum 5,00 metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 metri vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre încadrate într-un cerc cu raza minimă de 12 metri; (4) În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele se vor realiza astfel: <ol style="list-style-type: none"> a) arterele de circulație cu o lungime maximă de 30 metri, prospectul stradal va fi compus dintr-o bandă de circulație carosabilă de minimum 5,00 metri lățime, trotuar pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,5 metri și spațiu verde de aliniament, doar pe o parte, cu lățimea minimă de 1,5 metri; b) arterele de circulație cu o lungime mai mare de 30 de metri vor fi compuse din 2 benzi de circulație carosabilă cu lățimea minimă de 7,00 metri, cu trotuar, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri. (5) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 4,00 metri și 4,20 metri înălțime. (6) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. (7) În cadrul zonelor noi constituite vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minima de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri. (8) În cazul zonelor constituite se recomandă realizarea pistelor pentru bicicliști cu lățimea minima de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri. |

| Denumire U.T.R. | Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) |
|--|--|
| | <p>(9) În cazul operațiunilor urbanistice¹⁵ vor fi prevăzute piste pentru bicicliști cu lățimea minimă de 2,40 metri, pentru piste cu dublu sens sau de minimum 1,20 metri pentru un singur sens. Pistele de bicicliști vor fi delimitate față de circulațiile pietonale și carosabile prin spații verzi amenajate de aliniament cu lățimea minimă de 1,20 metri.</p> <p>LFC4:</p> <p>(10) Pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accesuri carosabile, pietonale pentru locatari; accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.</p> |
| <p>Articolul 5 Staționarea autovehiculelor</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC3 și LFC4:</p> <p>(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (domeniului public).</p> <p>(2) Toate locuințele individuale (o unitate locativă) vor avea minimum 1 loc de parcare asigurat pe parcelă.</p> <p>(3) Toate locuințele semicolective sau colective vor avea minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă și vor fi asigurate conform prezentului regulament local de urbanism.</p> <p>(4) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim 250 metri, parcurs pietonal, față de terenul unde se realizează investiția, teren pentru care, la autorizarea investiției, investitorul, proprietarul sau beneficiarul, după caz, va prezenta extras de carte funciară pentru terenul pentru care se asigură parcare, cu mențiuni privind obligația de a menține destinația de parcare pe întreaga durată de existență a imobilului deservit. Mențiunile din cartea funciară pot fi modificate doar cu acordul în scris al emitentului autorizației de construire, situație în care coincide cu desființarea imobilului deservit sau în cazul în care necesarul locurilor de parcare este asigurat într-un alt loc, în conformitate cu prevederile prezentului regulament.</p> <p>(5) Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%. Garajele vor fi tratate arhitectural ca parte integrantă din locuință.</p> <p>(6) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.</p> <p>a) Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei sume (sumă stabilită prin Hotărâre de Consiliu Local) pe loc de parcare/garare nerealizat, într-un cont special deschis prin dispoziție de primar pe baza de documente justificative care să ateste faptul că aceasta condiție nu se poate realiza, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea, crearea, și asigurarea parcărilor publice din comuna Sâncraiu de Mureș.</p> <p>b) În cazul locuințelor existente, orice modificare/extindere care afectează indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T., cu excepția lucrărilor de construire necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996***republicată, legea locuinței, este posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentei privind numărul minim de locuri de parcare;</p> |

¹⁵ Operațiune urbanistică – este definită, prin prezenta ca fiind lucrări de reorganizare intervențiilor de regenerare, reconversie a unor zone destructurate (care prezintă disfuncții urbanistice privind calitatea precară a spațiului public, stadiu avansat de degradare a terenului, clădirilor), zone industriale dezafectate, etc. amplasate în intravilanul localităților, în zone construite.

| Denumire U.T.R. | Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) |
|---|--|
| | (7) Amenajarea acestor locuri de parcare se va realiza cu materiale naturale / materiale care lasă vizibil terenul natural și care îndeplinesc condițiile DNSH. |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | <p>LFC1, LFC2, LFC3 și LFC4:</p> <p>(1) Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețelele subterane care nu depășesc 3 metri lungime.</p> <p>(2) Apă:</p> <p>a) Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă, până la refacerea rețelei majore.</p> <p>(3) Canalizare:</p> <p>a) Se va realiza, extinde și moderniza, dacă este cazul, integral rețeaua specifică.</p> <p>b) Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.</p> <p>c) Se aplică prevederile cap. 1.7 privind gestionarea apelor pluviale. În cazul construcțiilor cu suprafețe impermeabile extinse, al investițiilor de dimensiuni mai mari sau în zonele cu pânză freatică ridicată, realizarea unor sisteme de retenție sau infiltrare controlată a apelor pluviale (bazine de retenție, drenuri, rigole, suprafețe permeabile etc.) este obligatorie, conform proiectului de specialitate.</p> <p>(4) Electricitate:</p> <p>a) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie montate îngropat.</p> <p>b) Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub pofilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.</p> <p>c) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.</p> <p>d) Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate, încastate în zidărie.</p> <p>e) Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea pozării vizibile a cablurilor pe fațade.</p> <p>f) Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.</p> <p>(5) Gaze Naturale:</p> <p>a) Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate.</p> <p>b) Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.</p> <p>c) Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.</p> <p>(6) Gospodărirea deșeurilor:</p> <p>a) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane / containere. Astfel, în zona de locuire LFC4 vor fi prevăzute pentru fiecare clădire de locuit, o platformă cu containere pentru colectare selectivă deșeuri.</p> |

| <p>Articolul 7 Caracteristici ale parcelei</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC3 și LFC4:</p> <p>(1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), specificațiilor de mai jos:</p> <p>LFC1:</p> <table border="1" data-bbox="375 347 1476 504"> <thead> <tr> <th>Regimul de construire</th> <th>Suprafață (mp) minimă</th> <th>Front (m) aliniament minim</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Regim de construire izolat pe lot</td> <td>500 mp</td> <td>12 metri</td> </tr> <tr> <td>Regim de construire cuplat</td> <td>300 mp</td> <td>9 metri</td> </tr> </tbody> </table> <p>LFC2:</p> <table border="1" data-bbox="375 526 1476 716"> <thead> <tr> <th>Regimul de construire</th> <th>Suprafață (mp) minimă</th> <th>Front (m) aliniament minim</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Regim de construire izolat pe lot</td> <td>700 mp</td> <td>12 metri</td> </tr> <tr> <td>Regim de construire cuplat</td> <td>500 mp</td> <td>9 metri</td> </tr> <tr> <td>Regim de construire înșiruit</td> <td>150 mp</td> <td>6 metri</td> </tr> </tbody> </table> <p>LFC3:</p> <table border="1" data-bbox="375 739 1476 929"> <thead> <tr> <th>Regimul de construire</th> <th>Suprafață (mp) minimă</th> <th>Front (m) aliniament minim</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Regim de construire izolat pe lot</td> <td>500 mp</td> <td>12 metri</td> </tr> <tr> <td>Regim de construire cuplat</td> <td>300 mp</td> <td>9 metri</td> </tr> <tr> <td>Regim de construire înșiruit</td> <td>150 mp</td> <td>6 metri</td> </tr> </tbody> </table> <p>LFC4:</p> <table border="1" data-bbox="375 952 1476 1108"> <thead> <tr> <th>Regimul de construire</th> <th>Suprafață (mp) minimă</th> <th>Front (m) aliniament minim</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>locuințe colective cu regim mediu de înălțime</td> <td>2.000 mp</td> <td>20 metri</td> </tr> </tbody> </table> <p>a) parcelele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, se vor comasa cu parcele adiacente.</p> <p>(2) Exceptate de la prevederile aliniatului (1), sunt parcelele care dețin clădiri trecute în cartea funciară a imobilului și unde sunt propuse lucrări de construcții de extindere a clădirilor în conformitate cu indicatorii urbanistici prevăzuți în prezentul Regulament local de urbanism.</p> <p>(3) Exceptate de la prevederile aliniatului (1), sunt parcelele care dețin clădiri care sunt propuse lucrări de construcții de desființare în vederea reconstruirii¹⁶ acestora.</p> <p>(4) Exceptate de la prevederile aliniatului (1), sunt parcelele care au o suprafață mai mică cu maximum 5% din suprafața minimă a parcelelor stabilită prin prezentul Regulament local de urbanism.</p> | Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | Regim de construire izolat pe lot | 500 mp | 12 metri | Regim de construire cuplat | 300 mp | 9 metri | Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | Regim de construire izolat pe lot | 700 mp | 12 metri | Regim de construire cuplat | 500 mp | 9 metri | Regim de construire înșiruit | 150 mp | 6 metri | Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | Regim de construire izolat pe lot | 500 mp | 12 metri | Regim de construire cuplat | 300 mp | 9 metri | Regim de construire înșiruit | 150 mp | 6 metri | Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | locuințe colective cu regim mediu de înălțime | 2.000 mp | 20 metri |
|---|---|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------|----------|----------------------------|--------|---------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------|----------|----------------------------|--------|---------|------------------------------|--------|---------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------|----------|----------------------------|--------|---------|------------------------------|--------|---------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|---|----------|----------|
| Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regim de construire izolat pe lot | 500 mp | 12 metri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regim de construire cuplat | 300 mp | 9 metri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regim de construire izolat pe lot | 700 mp | 12 metri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regim de construire cuplat | 500 mp | 9 metri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regim de construire înșiruit | 150 mp | 6 metri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regim de construire izolat pe lot | 500 mp | 12 metri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regim de construire cuplat | 300 mp | 9 metri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regim de construire înșiruit | 150 mp | 6 metri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regimul de construire | Suprafață (mp) minimă | Front (m) aliniament minim | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| locuințe colective cu regim mediu de înălțime | 2.000 mp | 20 metri | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC3 și LFC4:</p> <p>(1) Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat.</p> <p>(2) Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice unei documentații de urbanism PUZ</p> <p>(3) Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.</p> <p>(4) Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.</p> <p>(5) Față de aliniament, construcțiile noi vor fi amplasate în funcție de tipologia existentă după cum urmează:</p> <p>a) Pe aliniament – În cazul în care țesutul tradițional este constituit pe aliniament acesta se va păstra fiind admis ca streășina să acopere spațiul public cu maxim 60 cm la o înălțime de minim 3,5 metri;</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

¹⁶ Reconstruire – lucrări de execuție a care se realizează în baza unei autorizații de construire și fac referire la realizarea construcției așa cum era (formă, amplasare față de limitele de proprietate, P.O.T., C.U.T., regim de înălțime și înălțime) înainte de a fi desființată.

| | |
|--|--|
| | <p>b) Retras de la aliniament - În cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri unitare față de aliniament se va păstra acest regim de aliniere, iar în cazul în care țesutul tradițional este constituit prin retrageri variabile construcțiile se vor încadra între retragerea maximă și minimă a construcțiilor realizate pe parcelele învecinate;</p> <p>c) Construcțiile se vor amplasa doar în zona edificabilă de 50 metri de la aliniament, cu excepția monumentelor istorice. În exteriorul zonei edificabile a parcelei se pot admite doar anexe gospodărești de mici dimensiuni necesare funcționării gospodăriei;</p> <p>(6) În zonele cu geomorfologie specială, caracterizate prin terenuri în pantă și diferențe de nivel mai mari de 3,00 m la nivelul terenului studiat, soluțiile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor fundamenta prin studii de specialitate, iar, în situațiile în care este necesară detalierea modului de inserție în raport cu vecinătățile, peisajul, accesele, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări stabilite prin documentațiile de nivel superior.</p> |
| <p>Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC3 și LFC4:</p> <p>(1) Se va respecta caracterul zonei prin menținerea uniformității fronturilor stradale:</p> <p>a) în cazul clădirilor izolate, retragerea față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 0,60 metri, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 metri.</p> <p>(2) Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.</p> <p>(3) În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;</p> <p>(4) Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,00 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;</p> <p>(5) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;</p> <p>(6) În cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri.</p> <p>(4) În situația extinderii unor construcții de locuit, în același plan cu fațada construcției existente, pentru respectarea uniformității frontului stradal, lateral sau posterior, distanța față de limitele de proprietate va fi de minimum 2,00 metri pentru fața cu ferestre către limitele laterale și posterioare și minimum 60 de centimetrii către limitele laterale și posterioare pentru fațade opace. Se pot amplasa construcții la mai puțin de 60 de centimetri sau pe limitele laterale sau posterioare de proprietate doar cu acordul notarial al vecinului.</p> <p>(7) În zonele cu geomorfologie specială, caracterizate prin terenuri în pantă și diferențe de nivel mai mari de 3,00 m la nivelul terenului studiat, soluțiile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor fundamenta prin studii de specialitate, iar, în situațiile în care este necesară detalierea modului de inserție în raport cu vecinătățile, peisajul, accesele, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări stabilite prin documentațiile de nivel superior.</p> |
| | |

| | |
|---|---|
| <p>Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC3:</p> <p>(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.</p> <p>(2) Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 metri.</p> <p>LFC4:</p> <p>(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte, la cornișă sau atic.</p> <p>LFC1, LFC2 și LFC3:</p> <p>(2) Anexele gospodărești pot fi alipite între ele dar se vor amplasa separat față de construcțiile cu funcțiunea de locuire de pe același lot, se vor amplasa fie la partea posterioară a construcțiilor de locuințe, cu latura lungă paralelă cu aliniamentul, fie în paralel cu construcțiile de locuințe, având în acest caz latura scurtă paralelă cu aliniamentul.</p> <p>(3) Pentru construcțiile cu destinația de locuințe individuale este interzisă alipirea la calcan a acestora și se va respecta o distanță de minimum 5,00 metri între ele, prin excepție construcțiile cu destinația de locuințe dispuse în formă de I, L sau U pot fi alipite, cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente pot fi acceptate și distanțe mai mici.</p> <p>(4) Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar veterinar în vigoare.</p> |
| <p>Articolul 11 Staționarea autovehiculelor</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC3 și LFC4:</p> <p>(1) Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de P.O.T. și C.U.T. maxim admis – conf. Secțiunea a III-a din prezentul capitol: „Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului”.</p> <p>(2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 40% din suprafața locuinței deservite (se vor utiliza ca model suprafețele tradiționale existente în satele comunei ale acestor anexe).</p> |
| <p>Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC3 și LFC4:</p> <p>a) La clădirile care se propun lucrări de conservare și restaurare trebuie păstrate ca volum general sau cel mult reduce la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate prin studii de specialitate.</p> <p>b) Mansarda se poate realiza unde spațiul șarpantei permite, în volumul acesteia, fără ca forma acesteia să fie modificată.</p> <p>c) Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată printr-un studiu de inserție volumetrică în raport cu vecinătățile și clădirile de pe aceeași parcelă, după caz.</p> <p>d) Clădirile noi vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate.</p> <p>e) În toate cazurile propunerile se vor justifica printr-un studiu de inserție volumetrică care să susțină integrarea coerentă a noii construcții în sit.</p> <p>LFC1:</p> <p>Regimul de înălțime admis este:</p> <p>a) Parter + Mansardă sau Etaj (P+ M sau 1E) sau Demisol + Parter + Etaj (D+P+1E).</p> <p>b) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt nu va depăși 8,00 metri.</p> <p>c) Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult, unități de învățământ, dotări culturale, administrative sau sanitare).</p> |

- d) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,00 metri și va fi în concordanță cu geomorfologia terenului.
- e) Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși înălțimea maximă prevăzută la lit. d).
- f) În zonele cu geomorfologie specială, caracterizate prin terenuri în pantă și diferențe de nivel mai mari de 3,00 m la nivelul terenului studiat, soluțiile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor fundamenta prin studii de specialitate, iar, în situațiile în care este necesară detalierea modului de inserție în raport cu vecinătățile, peisajul, accesele, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări stabilite prin documentațiile de nivel superior.

LFC2:

Regimul de înălțime admis este:

- a) Parter + 1Etaj + Mansardă (P+1E+M), Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M), Demisol + Parter + 1 Etaj (D+P+1E) sau Parter + 2 Etaje (P+2E);
- b) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină, cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt nu va depăși 11,00 metri.
- c) Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult, unități de învățământ, dotări culturale, administrative sau sanitare).
- d) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14,00 metri și va fi în concordanță cu geomorfologia terenului.
- e) Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși înălțimea maximă prevăzută la lit. d);
- f) În zonele cu geomorfologie specială, caracterizate prin terenuri în pantă și diferențe de nivel mai mari de 3,00 m la nivelul terenului studiat, soluțiile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor fundamenta prin studii de specialitate, iar, în situațiile în care este necesară detalierea modului de inserție în raport cu vecinătățile, peisajul, accesele, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări stabilite prin documentațiile de nivel superior.

LFC3:

Regimul de înălțime admis este:

- a) Parter + Mansardă sau Etaj (P+ M sau 1E) sau Demisol + Parter(D+P).
- b) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt nu va depăși 7,00 metri.
- c) Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult, unități de învățământ, dotări culturale, administrative sau sanitare).
- d) Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00 metri și va fi în concordanță cu geomorfologia terenului.
- e) Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși înălțimea maximă prevăzută la lit. d).
- f) În zonele cu geomorfologie specială, caracterizate prin terenuri în pantă și diferențe de nivel mai mari de 3,00 m la nivelul terenului studiat, soluțiile de

| | |
|--|---|
| | <p>amplasare și conformare a construcțiilor se vor fundamenta prin studii de specialitate, iar, în situațiile în care este necesară detalierea modului de inserție în raport cu vecinătățile, peisajul, accesele, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări stabilite prin documentațiile de nivel superior.</p> <p>LFC4:</p> <p>Regimul de înălțime admis este:</p> <ol style="list-style-type: none"> Parter + 3 Etaje (P+3E) sau Demisol + Parter + 2 Etaje (D+P+2E); Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la streșină, cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt nu va depăși 14,00 metri. Printr-o documentație de urbanism (PUZ) se pot admite derogări pentru obiectivele care necesită accente pe înălțime (lăcașe de cult, unități de învățământ, dotări culturale, administrative sau sanitare). Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată de la cota terenului amenajat până la coamă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16,00 metri și va fi în concordanță cu geomorfologia terenului. Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși înălțimea maximă prevăzută la lit. d); În zonele cu geomorfologie specială, caracterizate prin terenuri în pantă și diferențe de nivel mai mari de 3,00 m la nivelul terenului studiat, soluțiile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor fundamenta prin studii de specialitate, iar, în situațiile în care este necesară detalierea modului de inserție în raport cu vecinătățile, peisajul, accesele, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări stabilite prin documentațiile de nivel superior. |
| <p>Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.)</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC4:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Se va utiliza pentru învelitoare țigla ceramică. Se interzic: <ol style="list-style-type: none"> imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii; imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente); utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre); utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.); utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea |

- agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;
- m) utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.).
 - n) Reguli privind construcțiile existente:
 - o) Clădirile cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor.
 - p) Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.
 - q) Materialele, tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.
 - r) Se va utiliza pentru învelitoare țigla ceramică.
 - s) Goluri în zidărie – Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.
 - a) Sunt interzise realizarea fațadelor opace vizibile din domeniu public.

LFC1, LFC2, LFC4:

- (1) În clădirile monument istoric tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit. Se pot utiliza tâmplăriile din lemn triplu stratificat, respectând secțiunile tâmplăriilor existente. Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă a clădirii.
- (2) La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze spre domeniu public.
- (3) Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.
- (4) Pentru terenul curților la imobilele existente și care nu sunt monument istoric, se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe care nu sunt vizibile din domeniu public.
- (5) În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației tehnice care va sta la baza solicitării și emiterii autorizației de construire.
- (6) Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este limitativă pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile. Totuși, se vor lua în considerare doar:
 - a) asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare.
 - b) grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.
 - c) Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp. Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Reguli speciale – vitrine, mijloace publicitare:

- (7) Documentațiile tehnice care stau la baza solicitării și emiterii autorizațiilor de construire privind lucrări de refacere, modificare sau restaurare vor fi însoțite de plan de situație, releveu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul

| | |
|--|--|
| | <p>structurii, propuneri de materiale. Documentația va fi completată cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.</p> <p>(8) În cadrul clădirilor noi, vitrinele vor fi dispuse doar la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.</p> <p>(9) Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.</p> <p>(10) Mijloacele publicitare (firme plachete, etc.), vor fi autorizate în conformitate cu prevederile legale. Documentațiile tehnice care vor sta la baza solicitării și obținerii autorizațiilor de construire vor fi însoțite de documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori. Mijloacele publicitare vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general și dimensionarea acestora vor fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.</p> <p>(11) Se interzic:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) dispozitive sclipitoare; b) inscripții luminoase care defilează; c) inscripții sub marchize sau cornișe; d) inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri; e) mash-uri și bannere pe fațadele clădirilor; f) dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor. g) instalarea în curți a panourilor publicitare <p>(12) Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.</p> <p>(13) Se recomandă materiale de calitate, reprezentări grafice care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.</p> <p>(14) Se interzic texte dispuse vertical, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadelor.</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lectură ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate. Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus. |
| <p>Articolul 14 Spații libere plantate</p> | <p>LFC1, LFC2, LFC4:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează. (2) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative. (3) Spațiile vizibile din domeniu public vor fi tratate ca și grădini de fațadă. În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte/plantații cu specii locale. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon/iarbă și plantat cu minimum un arbore/pom fructifer la fiecare 100 mp. (4) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime. (5) La nivelul fiecărei parcele, se va asigura o suprafață minimă de spații verzi amenajate după cum urmează: <ul style="list-style-type: none"> • LFC1: minimum 50% din suprafața parcelei; • LFC2: minimum 40% din suprafața parcelei; • LFC3: minimum 40% din suprafața parcelei; • LFC4: minimum 30% din suprafața parcelei. Din această suprafață, minimum 50% va fi asigurată pe sol natural. Aleile, parcajele, platformele, suprafețele dalate sau betonate nu se includ în calculul spațiului verde. |

| | |
|--|--|
| | (6) Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri. |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | <p>LFC1, LFC2, LFC4:</p> <p>(1) Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor din lemn (cu scândurile din lemn verticale, conform specificului zonei).</p> <p>(2) Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejmuirile (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.</p> <p>(3) Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu porți decorative este interzisă.</p> <p>(4) Porțile deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori stridente.</p> <p>(5) Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor clădirilor publice cu împrejmuiți transparente / semiopace de maxim 2,00 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.</p> <p>(6) Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri.</p> <p>(7) Împrejmuirile noi se vor construi din lemn, cu dispunere verticală a șipcilor, respectându-se astfel specificul local rural.</p> <p>(8) Se interzice folosirea zidăriei, tablei, metalului sau a azbocimentului.</p> <p>(9) Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente.</p> <p>(10) Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu reprezentări grafice nepotrivite.</p> <p>(11) Spațiile comerciale și alte servicii, retrase de la aliniament, pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca zone de întâmpinare și servire pentru restaurante, cafenele, etc. dar fără ocuparea domeniului public decât în conformitate cu legislația specifică în vigoare.</p> <p>(12) Realizarea împrejmuirilor se vor realiza cu acordul vecinului sau cu respectarea Codului Civil.</p> |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | <p>LFC1:</p> <p>(1) P.O.T. maxim = 15%</p> <p>(2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 60% din suprafața locuinței deservite.</p> <p>(3) În cazul în care P.O.T. existent este mai mare decât POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.</p> <p>LFC2:</p> <p>(1) P.O.T. maxim = 20%</p> <p>(2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 60% din suprafața locuinței deservite.</p> <p>(3) În cazul în care P.O.T. existent este mai mare decât POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.</p> <p>LFC3:</p> <p>(1) P.O.T. maxim = 30%</p> <p>(2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 40% din suprafața locuinței deservite.</p> <p>(3) În cazul în care P.O.T. existent este mai mare decât POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.</p> <p>LFC4:</p> <p>(1) P.O.T. maxim = 30%</p> <p>(2) În cazul anexelor gospodărești, suprafața la sol a acestora va fi de maxim 60% din suprafața locuinței deservite.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>(3) În cazul în care P.O.T. existent este mai mare decât POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.</p> <p>(4) Suprafața impermeabilă totală a parcelei, rezultată din construcții, circulații, parcaje, platforme și alte amenajări similare, va fi reglementată astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • LFC1: suprafețe impermeabile maxime = 35% • LFC2: suprafețe impermeabile maxime = 45% • LFC3: suprafețe impermeabile maxime = 45% • LFC4: suprafețe impermeabile maxime = 55% <p>Se recomandă utilizarea de soluții permeabile / semipermeabile pentru parcaje, alei și platforme ușoare.</p> |
| <p>Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)</p> | <p>LFC1:</p> <p>(1) C.U.T. maxim = 0,45 (H maxim la streășină, cornișă sau atic = 8,00 metri);</p> <p>(2) Reg. H max. = D+P+1</p> <p>(3) În cazul în care C.U.T. existent este mai mare decât C.U.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe verticală.</p> <p>LFC2:</p> <p>(1) C.U.T. maxim = 0,6 (H maxim la streășină, cornișă sau atic = 10,00 metri);</p> <p>(2) Reg. H max. = D+P+1 sau P+2</p> <p>(3) În cazul în care C.U.T. existent este mai mare decât C.U.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe verticală.</p> <p>LFC3:</p> <p>(1) C.U.T. maxim = 0,60 (H maxim la streășină, cornișă sau atic = 7,00 metri);</p> <p>(2) Reg. H max. = D+P sau P+1</p> <p>(3) În cazul în care C.U.T. existent este mai mare decât C.U.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe verticală.</p> <p>LFC4:</p> <p>(1) C.U.T. maxim = 1,2 (H maxim la streășină, cornișă sau atic = 14,00 metri);</p> <p>(2) Reg. H max. = P+3</p> <p>(3) În cazul în care C.U.T. existent este mai mare decât C.U.T. maxim admis, se interzic construcții noi/extinderi pe verticală.</p> |

2.5 UID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

| Denumire U.T.R. | Zona unităților industriale și de depozitare (UID) |
|--|--|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii. |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului și pot fi încadrate în „ZONE SEVESO”. Pentru agenții economici (operatorii economici) care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare). Pentru unitățile industriale propuse este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ în prealabil (înaintea începerii procedurii de autorizare așa cum prevede art. 2 alin. 2 ¹ din Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții). În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic. Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: <ul style="list-style-type: none"> – Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice. |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | UID |
| Zona de reglementare | UID |
| COD_UTR | UID |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | (1) Sunt admise: <ul style="list-style-type: none"> – unitățile industriale nepoluante; – unități de depozitare; – servicii conexe activităților industriale; – accese pietonale și carosabile; – perdele de protecție; – rețele tehnico-edilitare, parcaje, stații de întreținere și reparații auto sau stații de alimentare carburanți; – sedii administrative (birouri, show-room, săli de conferință); – învățământ profesional; – comerț en-gros, alimentație publică și servicii personale; – sere de flori, inclusiv spații comerciale pentru vânzarea acestora; |

| Denumire U.T.R. | Zona unităților industriale și de depozitare (UID) |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> – locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților. (2) Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente: <ul style="list-style-type: none"> – activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale pentru întreprinderi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse; – activități productive desfășurate în construcții industriale pentru IMM-uri, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante; – servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp SDC (1500 mp suprafața aferent comercializării de produse). (3) În cazul în care întreprinderile existente nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ (reparcelare / reconfigurare) în prealabil (înaintea începerii procedurii de autorizare așa cum prevede art. 2 alin. 2[^]1 din Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții). |
| <p>Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări</p> | <ul style="list-style-type: none"> (1) Sunt admise cu condiționări: <ul style="list-style-type: none"> – activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea documentației P.U.G.; – extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația existentă privind agenții poluatori; (2) Se pot utiliza, cu aceleași condiții de diminuare a agenților poluatori, următoarele funcțiuni: <ul style="list-style-type: none"> – producție manufacturieră; – depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; – depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi; – locuințe de serviciu al personalului de pază. (3) În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea la noile cerințe tehnologice ale clădirilor industriale abandonate. În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau a solurilor contaminate. Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități: <ul style="list-style-type: none"> a) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane; b) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport; c) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri; depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne; (4) În spațiile publice sau private (de acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. |

| Denumire U.T.R. | Zona unităților industriale și de depozitare (UID) |
|---|---|
| Articolul 3 Utilizări interzise | (1) Se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei (funcțiunile și activitățile existente în zonă) sau pot incomoda funcționarea acesteia. (2) Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA, cu excepția unităților de învățământ dual (învățământ profesional); (3) Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu. |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | (1) Pentru a fi construibile și pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 7,00 metri, cu trotuar, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri. |
| Articolul 5 Staționarea autovehiculelor | (1) 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. (2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri. (3) Numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală: a) 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp; b) 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp; c) 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp. (4) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | (1) Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. (2) Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare. (3) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează furnizarea serviciilor de apă și canalizare. (4) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; (5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții. (6) Se aplică prevederile cap. 1.7 privind gestionarea apelor pluviale. În cazul zonelor cu pânză freatică ridicată sau al investițiilor majore, realizarea bazinelor de retenție/captare sau a unor sisteme echivalente este obligatorie. (7) Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran. (8) Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub pofilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia. |

| Denumire U.T.R. | Zona unităților industriale și de depozitare (UID) |
|--|---|
| | <p>(9) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.</p> <p>(10) Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi.</p> <p>(11) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.</p> <p>(12) Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.</p> <p>(13) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.</p> |
| <p>Articolul 7 Caracteristici ale parcelei</p> | <p>(1) Pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 30,00 metri;</p> <p>(2) Pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim 5000 mp și un front la stradă de minim 50,0 metri.</p> <p>(3) Pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim 25000 mp și un front la stradă de minim 100,0 metri.</p> <p>(4) Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.</p> |
| <p>Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament</p> | <p>(1) retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi de minim 5,00 metri.</p> |
| <p>Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p> | <p>(1) Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristică străzii.</p> <p>(2) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).</p> <p>(3) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât UID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone.</p> <p>(4) În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri.</p> <p>(5) În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri.</p> |
| <p>Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p> | <p>(1) Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,00 metri;</p> <p>(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;</p> <p>(3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice și linii tehnologice.</p> |
| <p>Articolul 11 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor</p> | <p>(1) Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 10,00 metri – P+1E maxim.</p> <p>(2) Pe străzile interioare (străzi de incintă), înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța între aliniamente.</p> <p>(3) În culoarele rezervate liniilor electrice supraterane, înălțimea construcțiilor se subordonează normelor specifice.</p> |
| <p>Articolul 12</p> | <p>(1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona unităților industriale și de depozitare (UID) |
|--|--|
| Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | (2) Fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural similar cu fațada principală. |
| Articolul 13 Spații libere plantate | <p>(1) Orice spațiu, a terenului incintei, vizibil dintr-o circulație publică va fi amenajat astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.</p> <p>(2) Suprafețele libere din zona non-aedificandi, vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% din suprafața terenului aferent, formând de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei.</p> <p>(3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.</p> <p>(4) La nivelul fiecărei parcele, se va asigura o suprafață de spații libere plantate de minim 20% din suprafața parcelei;</p> <p>(5) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.</p> <p>(6) Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri.</p> |
| Articolul 14 Împrejmuirea terenurilor | <p>(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 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 2,00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;</p> <p>(2) În cazul în care proprietatea se învecinează cu funcțiune de locuire, pe limita respectivă, se va dubla împrejmuirea în interiorul proprietății, cu gard viu cu rol de perdea de protecție de minim 5 m lățime, pe toată lungimea vecinătății;</p> <p>(3) Porțile 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.</p> |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | <p>(1) P.O.T. maxim – 30%</p> <p>(2) Suprafața impermeabilă totală a parcelei, rezultată din construcții, circulații, parcaje, platforme și alte amenajări similare, va fi de maxim 70% din suprafața parcelei</p> <p>Se recomandă utilizarea de soluții permeabile / semipermeabile pentru parcaje, alei și platforme ușoare, în măsura în care acestea sunt compatibile cu funcțiunea și cu normele tehnice specifice funcțiunii.</p> |
| Articolul 16 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | (1) C.U.T. maxim - 0,6 (Hmax la streășină / cornișă / atic – 10 metri). |

2.6 UA – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI DE SILVICULTURĂ

| Denumire U.T.R. | Zona unități agricole și de silvicultură (UA) |
|--|--|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | <p>Zona cuprinde: unități agro – zootehnice / silvice și servicii conexe.</p> <p>Zonă destinată unor funcțiunilor agrozootehnice și de silvicultură, exploatații și ferme agricole, servicii și construcții destinate acestora, activităților de mică industrie, activităților industriale nepoluante, industriei alimentare, industriei artizanală, industriei ușoară, depozite, prestări servicii anexe complementare sau care susțin activitatea de bază și infrastructura tehnico-edilitară necesară funcționării acestora.</p> |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, pentru care nu au fost prevăzute zone de protecție în prezenta documentație de urbanism sau în alte documentații de urbanism în vigoare, se va realiza pe baza unei documentații de urbanism, avizate și aprobate conform legii.</p> <p>Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.</p> <p>Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare rurală, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles rural. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil/ corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.</p> <p>Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.</p> <p>Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior obținerii avizului arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare a acestora.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona unități agricole și de silvicultură (UA) |
|-----------------|--|
| | <p>cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice, hidrogeologice sau hidrologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014;</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.</p> <p>În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricție se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.</p> <p>Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.</p> <p>Autorizarea construcțiilor amplasate în proximitatea sau în interiorul culoarelor de protecție sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament al administratorului rețelei.</p> <p>În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.</p> <p>În zona de protecție de 50,00 de metri, de la liziera pădurii, se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.</p> <p>Pentru construcțiile noi, pentru extinderea construcțiilor existente, precum și pentru lăcașele de cult, în situațiile în care este necesară detalierea modului specific de construire pe parcelă, în raport cu vecinătățile, frontul construit, accesese, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona unități agricole și de silvicultură (UA) |
|---|--|
| | <p>prealabilă a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări aprobate.</p> <p>Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.</p> <p>Autorizația de construire pentru construcții ce adăpostesc funcțiuni care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației se va realiza pe baza unei documentații de urbanism pentru noile amplasamente, aprobată conform legislației în vigoare.</p> <p>Pentru amplasarea de ferme agro-zootehnice noi se va întocmi în mod obligatoriu o documentație de urbanism, avizată și aprobată conform legislației în vigoare.</p> |
| Servituți | <p>Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiuri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în cadrul documentației de urbanism P.U.G. - planșa de reglementări urbanistice.</p> <p>Suprafața de teren necesară realizării pofilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.</p> |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | Zona de locuințe și funcțiuni complementare include următoarele subzone: – UA |
| Zona de reglementare | UA |
| COD_UTR | UA |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | <ul style="list-style-type: none"> – Unități de depozitare, servicii conexe activităților agro-zootehnice și silvice; – Accese pietonale și carosabile; – Perdele de protecție; – Rețele tehnico-edilitare; – Parcaje, stații de întreținere și reparații auto sau stații de benzină; – Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților. – Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit |

| Denumire U.T.R. | Zona unități agricole și de silvicultură (UA) |
|---|---|
| | <p>dezvoltarea activităților, și / sau este necesară schimbarea destinației, este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ (reparcelare / reconfigurare).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; – Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; <p>Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci; – complexuri industriale de porci și păsări; – spitale veterinare; – grajduri de izolare și carantină pentru animale; – adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare; – abatoare; – centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor; – depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală; – platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale; – stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine; – depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor); – stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise; – stații de epurare de tip modular (containerizate); – paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor; – depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase; – incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase; – crematorii umane; – autobazele serviciilor de salubritate; – stație de preparare mixturi asfaltice, betoane; – bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport; – depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri; – depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne; – bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal); – parcuri eoliene; – cimitire și incineratoare pentru animale de companie; – stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor. – În spațiile publice sau private (de acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. |
| <p>Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări</p> | <p>(1) Între zonele aferent locuințelor de serviciu și zonele de producție, depozitare, etc., se vor asigura perdele de vegetație înaltă cu o lățime minimă de 10 metri.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona unități agricole și de silvicultură (UA) |
|---|--|
| Articolul 3 Utilizări interzise | (1) Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; (2) Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic; (3) Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport; (4) Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu. |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | (1) Pentru a fi construibile și pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 7,00 metri, cu trotuar, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri și spațiu verde de aliniament, pe ambele părți, cu lățimea minimă de 1,50 metri. |
| Articolul 5 Staționarea autovehiculelor | (1) 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; (2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri. (3) Numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală: a) 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp; b) 1 loc parcare / 150 mp / suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp; c) 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp. (4) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. (5) Amenajarea acestor locuri de parcare se va realiza cu materiale naturale / materiale care lasă vizibil terenul natural și îndeplinesc condițiile DNSH. |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | (1) Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. (2) Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare. (3) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. (4) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. (5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții. (6) Se aplică prevederile cap. 1.7 privind gestionarea apelor pluviale. În cazul zonelor cu pânză freatică ridicată sau al investițiilor majore, realizarea bazinelor de retenție/captare sau a unor sisteme echivalente este obligatorie. (7) Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran. (8) Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub pozele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia. |

| Denumire U.T.R. | Zona unități agricole și de silvicultură (UA) |
|--|--|
| | <p>(9) Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.</p> <p>(10) Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi.</p> <p>(11) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.</p> <p>(12) Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.</p> <p>(13) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.</p> <p>(14) Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide.</p> <p>(15) Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.</p> |
| Articolul 7 Caracteristici ale parcelei | <p>(1) Pentru întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 30,00 metri;</p> <p>(2) Pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim 5000 mp și un front la stradă de minim 50,0 metri.</p> <p>(3) Pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim 25000 mp și un front la stradă de minim 100,0 metri.</p> <p>(4) Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.</p> |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | <p>(1) Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi de minim 5,00 metri.</p> <p>(2) Distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.</p> |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | <p>(1) Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).</p> <p>(2) În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât UA, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;</p> <p>(3) În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri.</p> <p>(4) În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,00 metri.</p> |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | <p>(1) Distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,00 metri.</p> <p>(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;</p> <p>(3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.</p> |
| Articolul 11 Staționarea autovehiculelor | <p>(1) Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de P.O.T. și C.U.T. maxim admis – conf. Secțiunea a III-a din prezentul capitol: „Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului”.</p> |
| Articolul 12 | <p>(1) Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 10,00 metri;</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona unități agricole și de silvicultură (UA) |
|--|--|
| Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | (2) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei agro-zootehnice nu va depăși distanța între aliniamente. (3) În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice. |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) Fațadele posterioare, laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. |
| Articolul 14 Spații libere plantate | (1) Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează. (2) Spațiile vizibile din domeniu public vor fi tratate ca și grădini de fațadă. În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte/plantații cu specii locale. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon/iarbă și plantat cu minimum un arbore/pom fructifer la fiecare 200 mp. (3) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare sau vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime. (4) La nivelul fiecărei parcele, se va asigura o suprafață de spații libere plantate de minim 20% din suprafața parcelei; (5) Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor, va fi de 5 m / 1,5 m față de ferestre, respectiv de 2 m / 1,5 m față de partea pereților fără geamuri. |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | (1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 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 2,00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; (2) În cazul în care proprietatea se învecinează cu funcțiune de locuire, pe limita respectivă, se va dubla împrejmuirea în interiorul proprietății, cu gard viu cu rol de perdea de protecție de minim 5 m lățime, pe toată lungimea vecinătății; (3) Porțile 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. |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | (1) P.O.T. maxim – 30% (2) Suprafața impermeabilă totală a parcelei, rezultată din construcții, circulații, parcaje, platforme și alte amenajări similare, va fi de maxim 70% din suprafața parcelei Se recomandă utilizarea de soluții permeabile / semipermeabile pentru parcaje, alei și platforme ușoare, în măsura în care acestea sunt compatibile cu funcțiunea și cu normele tehnice specifice funcțiunii. |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | (1) C.U.T. maxim = 0,6 (Hmaxim = 10 metri). (2) În cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica printr-o documentate de urbanism PUZ. (3) Se va solicita elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ pentru parcelare și accese, în toate zonele delimitate pe planșe cu hașuri pe diagonală. |

2.7 SV – ZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE, PUBLICE

| Denumire U.T.R. | Zona spațiilor verzi amenajate, publice (SV) |
|--|--|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes local, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție. |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.</p> <p>Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă. În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice, hidrogeologice sau hidrologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.</p> <p>În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona spațiilor verzi amenajate, publice (SV) |
|-----------------|--|
| | <p>de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.</p> <p>În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.</p> <p>În zona de protecție de 50,00 metri de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.</p> <p>Pentru construcțiile noi, pentru extinderea construcțiilor existente, precum și pentru lăcașele de cult, în situațiile în care este necesară detalierea modului specific de construire pe parcelă, în raport cu vecinătățile, frontul construit, accesele, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări aprobate.</p> <p>Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.</p> |
| Servituți | <p>Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementări.</p> <p>Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.</p> <p>Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona spațiilor verzi amenajate, publice (SV) |
|---|---|
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | Zona se compune din următoarele subzone: <ul style="list-style-type: none"> ○ SV1 Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri; ○ SV2 Subzona perdele de protecție și pe malurile cursurilor de apă; ○ SV3 - Subzona spații verzi amenajate / agrement pe malul râului Mureș. |
| Zona de reglementare | SV1, SV2, SV3 |
| COD_UTR | SV |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| <p>Articolul 1</p> <p>Utilizări admise</p> | <p>SV1:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Sunt admise spații verzi amenajate, publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate, plantarea de arbori, arbuști/plante ierboase (flori, liane)/amenajări florare/plante agățătoare/gazon; ape curgătoare/ stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 60-70 % din teren; (2) Sunt admise locuri de odihnă / joacă pentru copii, amenajări terenuri de sport – circa 10-20 % din teren. (3) Sunt admise spații pentru administrare și întreținere, pavilioane de expoziție, lectură, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică – braserie / cofetărie / bar – circa 10 % din teren, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, alei, piste pentru biciclete / role și parcaje – circa 10 % din teren. (4) Cu folosință specializată: parcuri sportive / ștranduri. Ștrandurile vor respecta următoarelor cerințe: <ol style="list-style-type: none"> a) în amonte de ștrand să nu existe deversări de ape uzate orășenești sau industriale la o distanță care ar putea influența direct calitatea apei din zona ștrandului; b) la locul îmbăierii, apa ștrandului va fi ferită de riscul poluării prin instituirea zonelor de protecție sanitară, similar cu protecția surselor de apă de suprafață pentru alimentarea cu apă potabilă; c) panta de adâncime trebuie să fie uniformă și este de preferat ca proporția înclinării să nu depășească 1:15; d) în zonele de scăldat trebuie să se asigure un minimum de 2,5 mp luciu de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zone cu adâncimea apei sub 1,20 metri, și cel puțin 6,25 mp luciu de apă, pentru fiecare persoană care se scaldă în zonele în care adâncimea apei este mai mare de 1,20 metri; e) zona de uscat sau de plajă a ștrandurilor amenajate trebuie să asigure cel puțin 8 mp de zonă de uscat pentru fiecare înotător; f) plajele vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie și vor fi dotate cu recipiente pentru colectarea reziduurilor, asigurându-se un recipient la 250 mp zonă de plajă. <p>SV2:</p> <ol style="list-style-type: none"> (5) Spații verzi de protecție: <ol style="list-style-type: none"> a) câte 15 metri de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km); b) câte 5 metri de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km); c) lucrări pentru amenajarea versanților/terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, deșeușee, terase, cleionaj, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare și de subtraversare, drenuri, cu instalațiile aferente; |

| Denumire U.T.R. | Zona spațiilor verzi amenajate, publice (SV) |
|---|--|
| | <p>d) lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;</p> <p>e) perdele forestiere de protecție și / sau plantații antiemoționale.</p> <p>SV3 – CONDIȚIONĂRI SUPLIMENTARE FAȚĂ DE SV2 – corelate cu RLU PUG TG. MUREȘ Sunt admise următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - amenajări destinate petrecerii timpului liber (joc, odihnă, activități sportive în aer liber) alte activități în aer liber – compatibile cu caracterul zonei, - plantații înalte, medii, joase; - amenajări destinate infrastructurii de circulație pietonală, alternativă, ocazional rutieră; - mobilier urban, amenajări nepermanente pentru expoziții, activități culturale, comerciale; - amenajări pentru protecția cursului de apă/a zonelor umede sau a lucrărilor hidrotehnice, de sistematizare, terasament etc.; - amenajări de protecție împotriva incendiilor/inundațiilor; - funcțiuni de gospodărire comunală; - funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; |
| <p>Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări</p> | <p>SV1, SV3:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Se admit construcții cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane), activități sportive și alimentație publică; (2) Sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și anexele necesare – vestiare, gradene, etc. <p>SV2:</p> <ol style="list-style-type: none"> (3) Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local. |
| <p>Articolul 3 Utilizări interzise</p> | <p>SV1, SV2, SV3</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate; (2) Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate; (3) Se interzice diminuarea suprafețelor plantate; (4) Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației. |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| <p>Articolul 4 Accesuri și circulații</p> | <p>SV1, SV3:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale. (2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. (3) În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: <ol style="list-style-type: none"> a) alei carosabile de decongestionare de minimum 7,00 metri lățime; b) alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 metri lățime; c) alei carosabile de serviciu de minimum 6,00 metri lățime; <p>SV2:</p> <ol style="list-style-type: none"> (4) Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pâraie pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție. |

| Denumire U.T.R. | Zona spațiilor verzi amenajate, publice (SV) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---------------------|-----------------|---------------------|-----------|------|----------|---|---|-----|---------|--------|-----|----|-----|------|----------|-------|----|---|----------------------|---|---|---|---|
| | <p>(5) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac a autospecialelor; SV1, SV2, SV3</p> <p>(6) Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Articolul 5 Staționarea autovehiculelor</p> | <p>SV1:</p> <p>(1) Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate, minim câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane și un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</p> <p>(2) Amenajarea acestor locuri de parcare se va realiza cu materiale naturale / materiale care lasă vizibil terenul natural și îndeplinesc condițiile DNSH.</p> <p>SV2 – nu este cazul</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare</p> | <p>SV1, SV2, SV3</p> <p>(1) Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare, dacă este cazul.</p> <p>(2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.</p> <p>(3) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.</p> <p>(4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate.</p> <p>(5) Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Articolul 7 Caracteristici ale parcelei</p> | <p>SV1, SV3 - conform PUD / PUZ pentru întreg UTR-ul, cu următoarele condiționări:</p> <table border="1" data-bbox="419 1176 1455 1467"> <thead> <tr> <th>Spații verzi amenajate de folosință generală</th> <th>Suprafața (ha)</th> <th>Raza de servire</th> <th>Norma mp / locuitor</th> <th>Km minute</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Scur</td> <td>0,30 - 3</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>Grădină</td> <td>3 - 20</td> <td>1,5</td> <td>25</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>Parc</td> <td>Peste 20</td> <td>3 - 4</td> <td>45</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Perdele de protecție</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>SV2:</p> <p>(1) Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.</p> <p>(2) Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:</p> <p>a) categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 metri, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 metri;</p> <p>b) categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 metri, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 metri.</p> <p>(3) Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbilor, indiferent de raza acestora.</p> <p>(4) Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:</p> <p>a) pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 metru;</p> <p>b) pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 metru;</p> | Spații verzi amenajate de folosință generală | Suprafața (ha) | Raza de servire | Norma mp / locuitor | Km minute | Scur | 0,30 - 3 | 5 | 6 | 2,5 | Grădină | 3 - 20 | 1,5 | 25 | 2,5 | Parc | Peste 20 | 3 - 4 | 45 | 8 | Perdele de protecție | - | - | - | 2 |
| Spații verzi amenajate de folosință generală | Suprafața (ha) | Raza de servire | Norma mp / locuitor | Km minute | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Scur | 0,30 - 3 | 5 | 6 | 2,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grădină | 3 - 20 | 1,5 | 25 | 2,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Parc | Peste 20 | 3 - 4 | 45 | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perdele de protecție | - | - | - | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Denumire U.T.R. | Zona spațiilor verzi amenajate, publice (SV) |
|--|--|
| | <p>c) pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 metru.</p> <p>(5) Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 metru x 1,00 metru, sau circular, cu diametrul de 1,00 metru, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.</p> <p>(6) Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 metru.</p> <p>(7) Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.</p> |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | <p>(1) SV1, SV3 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.</p> <p>(2) SV2 – nu este cazul.</p> |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | <p>(1) SV1, SV3 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.</p> <p>(2) SV2 – nu este cazul.</p> |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | <p>(1) SV1, SV3 - amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate aprobate conform legii.</p> <p>(2) SV2 – nu este cazul.</p> |
| Articolul 11 Suprafețe construite la sol | Nu este cazul. |
| Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | <p>(1) SV1, SV3 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi parter.</p> <p>(2) SV2 – nu este cazul</p> |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | <p>(1) SV1, SV3 - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații verzi plantate.</p> <p>(2) SV2 – nu este cazul.</p> |
| Articolul 14 Spații libere plantate | <p>SV1, SV2, SV3:</p> <p>(1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;</p> <p>(2) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare sau vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;</p> <p>(3) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofite specifice.</p> |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | <p>SV1, SV3:</p> <p>(1) Împrejmuirile vor fi transparente, vor avea maxim 1,20 metri înălțime și vor fi dublate de gard viu (cu excepția scuarurilor care nu vor fi împrejmuite).</p> <p>SV2:</p> <p>(2) Fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona spațiilor verzi amenajate, publice (SV) |
|--|---|
| | 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. |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | (1) SV1, SV3 – P.O.T. maxim 10 %. (2) SV2 – nu este cazul. |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | (1) SV1, SV3 - CUT maxim 0,10 (Hmax = 4 metri). (2) SV2 – nu este cazul. |

2.8 S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MAPN, MAI, SRI etc.)

PREVEDERI:

- (1) Potrivit *art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996*, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018*.
- (2) În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 342/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
 - documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
 - documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 metri față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
 - documentațiile de urbanism de tip P.U..Z. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
- (3) Prin excepție de la alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
 - modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);
 - pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
 - lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- (4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea PUZ/PUD;
- (5) Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială**, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, **nu** se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

2.9 GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

| Denumire U.T.R. | Zona de gospodărie comunală (GC) |
|--|---|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | Conform legii |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobată conform legii.</p> <p>Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, cat și prin regulamentele interne. In plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:</p> <ul style="list-style-type: none"> – se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte; – pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se va întocmi o documentație de urbanism, stabilita de autoritatea publica, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare; <p>Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.</p> <p>Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.</p> <p>În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice, hidrogeologice sau hidrologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de gospodărie comunală (GC) |
|-----------------|--|
| | <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.</p> <p>În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.</p> <p>Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.</p> <p>În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.</p> <p>Pentru construcțiile noi, pentru extinderea construcțiilor existente, precum și pentru lăcașele de cult, în situațiile în care este necesară detalierea modului specific de construire pe parcelă, în raport cu vecinătățile, frontul construit, accesese, retragerile și conformarea arhitectural-volumetrică, autoritatea publică poate solicita elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), cu respectarea prevederilor PUG și RLU, fără modificarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte reglementări aprobate.</p> <p>Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.</p> |
| Servituți | <p>Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona de gospodărie comunală (GC) |
|---|--|
| | <p>de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementări.</p> <p>Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.</p> |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | Nu este cazul |
| Zona de reglementare | GC |
| COD_UTR | GC |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | <p>Sunt admise:</p> <ul style="list-style-type: none"> – cimitire; – construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare); – circulații carosabile și pietonale; – parcaje, plantații, pavilion pentru administrație, depozitare sau anexe sanitare. |
| Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări | <p>a) Înhumările și reînhumările se fac numai în cimitirele autorizate sanitar. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 metri.</p> <p>b) Persoanele decedate vor putea fi depuse înainte de înhumare în sălile de ceremonii funerare numai pe baza certificatului de îmbălsămare. Persoanele decedate din cauza unor boli contagioase vor fi depuse în sălile de ceremonii funerare numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.</p> <p>c) În locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 metri.</p> <p>d) Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.</p> <p>e) Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.</p> <p>Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase; b) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase; c) crematorii umane; d) cimitire și incineratoare pentru animale de companie; |

| Denumire U.T.R. | Zona de gospodărie comunală (GC) |
|--|--|
| | e) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor. |
| Articolul 3 Utilizări interzise | (1) Orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 și Art.2. (2) Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare. (3) Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează. |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |
| Articolul 5 Staționarea autovehiculelor | (1) Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare. (2) Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice; (3) În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor; (4) Se vor prevedea minimum 10 locuri de parcare/cimitir. |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă (3) În cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri. |
| Articolul 7 Caracteristici ale parcelei | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |
| Articolul 11 Suprafețe construite la sol | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |

| Denumire U.T.R. | Zona de gospodărie comunală (GC) |
|--|--|
| Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | În cazul cimitirelor, la construcțiile funerare se vor respecta norme și reguli locale cu recomandarea de a nu depăși înălțimi de 4,00 metri. |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | <p>Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.</p> <p>(1) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.</p> <p>(2) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.</p> <p>(3) În cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.</p> |
| Articolul 14 Spații libere plantate | <p>(1) Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;</p> <p>(2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;</p> <p>(3) Parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri sau vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;</p> <p>(4) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;</p> <p>(5) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.</p> |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | <p>(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri.</p> <p>(2) Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.</p> |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | Suprafața totală va fi de 7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15% circulații carosabile și pietonale, 5% plantații și 1% construcții. |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | C.U.T. maxim 0,15 sau conform privind respecta normele tehnice și sanitare specifice. |

2.10 TE – ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

| Denumire U.T.R. | Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE) |
|--|--|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare. |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de pompare, posturi de transformare etc.). Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor și rețelelor de apă, stații de pompare, rezervor de înmagazinare a apei potabile, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.</p> <p>Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă.</p> <p>În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice, hidrogeologice și hidrologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.</p> <p>În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE) |
|---|---|
| | <p>de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.</p> <p>În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>În zona de protecție de 50,00 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.</p> <p>Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.</p> |
| Servituți | <p>– Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în cadrul documentației de urbanism P.U.G. - planșa de reglementări.</p> <p>În jurul lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor destinate alimentării cu apă potabilă, se instituie zone de protecție sanitară și perimetre de protecție hidrogeologică, în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității surselor de apă.</p> <p>Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.</p> |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea. |
| Zona de reglementare | TE |
| COD_UTR | TE |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | (1) Incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și telefonică, alimentare cu gaz, etc. |

| Denumire U.T.R. | Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE) |
|---|---|
| <p>Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări</p> | <p>a) Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa subteran în intravilan.</p> <p>b) Echiparea tehnico-edilitară se va realiza numai pe baza proiectelor de execuție elaborate de specialiști în domeniu, având la bază studiul de fezabilitate, cu avizul „Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare”.</p> <p>c) Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.</p> <p>d) Rețele alimentare cu apă și canalizare STAS 8591/1-91 – „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele:</p> <p>e) conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;</p> <p>f) conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 metri de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.</p> <p>g) OMS 119/2014 modificat prin OMS 1257/2023 privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește: Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților:</p> <p>1. Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare, prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.</p> <p>2. Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluate agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.</p> <p>3. Sursele de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.</p> <p>Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4 – Art. 29, 30, 31, 32, 34):</p> <p>4. Îndepărtarea apelor uzate menajere industriale și agrozootehnice se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.</p> <p>5. Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, șocuri riverane) sau în resursele de apă a apelor uzate menajere, fecaloid, menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.</p> <p>6. Apele uzate provenite de la unitățile sanitare, precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și / sau radioactive se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfectia și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.</p> <p>7. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent, în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE) |
|--|--|
| | <p>8. Fosele septice vidanjabile, prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid – menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare, se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.</p> <p>Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine; b) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise; c) stații de epurare de tip modular (containerizate); d) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor; e) parcuri eoliene; <p>Instalații de transport al energiei electrice. În prezent, regimul juridic al capacităților energetice (LEA de 400 kV, 220 kV și stații electrice de 400/220/110 Kv) este stabilit prin Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și gazelor naturale, art. 15, care instituie zonele de protecție și de siguranță, astfel:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Pentru protecția și funcționarea normală a capacităților energetice și a anexelor acestora, precum și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului se instituie zone de protecție și de siguranță. b. Zonele de protecție și de siguranță se determină pentru fiecare capacitate, în conformitate cu normele tehnice elaborate de autoritatea competentă. c. Asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și de siguranță, se stabilește drept de servitute legală. d. Pentru LEA 400kV, în conformitate cu precizările Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr 239/2019), lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 75 m (37.5 m stânga-dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400 kV). Dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele normate. e. Pentru LEA 220 kV, lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 55 metri (27,5 stânga-dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 220 kV). f. Dimensiunile culoarului de trecere pot fi mai mari decât cele ale liniilor electrice aeriene (LEA), Teren neîmpădurit: g. 1...110 kV 2 x 12 = 24 metri; h. 220 kV 2 x 27,5 = 55 metri; i. 400 kV 2 x 37,5 = 75 metri. j. La obținerea autorizației de construire, în funcție de obiectivele propuse pentru fiecare investiție în parte, se vor respecta zonele de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, conform Ordinului nr. 239/2019 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE). |
| <p>Articolul 3 Utilizări interzise</p> | <ol style="list-style-type: none"> (1) Pentru incintele situate în zone rezidențiale sau mixte se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează. (2) Pentru protecția instalațiilor de transport se interzice persoanelor fizice sau juridice: |

| Denumire U.T.R. | Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE) |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> a) Să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem și/sau fără respectarea condițiilor/limitărilor prevăzute de acesta; b) Să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem; c) Să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport și de sistem. d) Să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora; e) Să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport; f) Să limiteze sau să îngreuească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem. |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |
| Articolul 5 Staționarea autovehiculelor | <ul style="list-style-type: none"> (1) Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. (2) Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice. (3) În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor. |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | <ul style="list-style-type: none"> (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare. (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. (3) Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele: <ul style="list-style-type: none"> a) rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii; b) rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi; c) rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii; d) rețelele de gaze naturale se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice; e) distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului. (4) Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime de liberă trecere de minimum 6,0 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării. (5) Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la minimum 1 metru față de partea carosabilă. |

| Denumire U.T.R. | Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE) | | | | | | |
|--|--|--------------------|---|-----------------------------|---|---|---|
| | <p>(6) Indicatoarele se amplasează în intersecții, de regulă, pe partea dreaptă a direcției de mers. Înălțimea stâlpului de susținere (distanța de la sol la extremitatea de jos a indicatorului) va avea minimum 2,20 metri.</p> <p>(7) Atunci când este necesară o semnalizare specifică, susținerea indicatoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălțimea de liberă.</p> | | | | | | |
| Articolul 7 Caracteristici ale parcelei | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. | | | | | | |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. | | | | | | |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit. | | | | | | |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. | | | | | | |
| Articolul 11 Suprafețe construite la sol | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. | | | | | | |
| Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. | | | | | | |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. | | | | | | |
| Articolul 14 Spații libere plantate | <p>(1) Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.</p> <p>(2) Suprafețele libere vor fi plantate cu arbori formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.</p> <p>(3) Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.</p> <p>(4) Curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.</p> <table border="1" data-bbox="419 1861 1453 2038"> <thead> <tr> <th data-bbox="419 1861 938 1933">Elementele străzii</th> <th data-bbox="938 1861 1453 1933">Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor, arbori (metri)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="419 1933 938 1973">Cabluri electrice subterane</td> <td data-bbox="938 1933 1453 1973">2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 1973 938 2038">Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare</td> <td data-bbox="938 1973 1453 2038">2</td> </tr> </tbody> </table> | Elementele străzii | Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor, arbori (metri) | Cabluri electrice subterane | 2 | Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare | 2 |
| Elementele străzii | Spații libere până la trunchiul arborilor și arbuștilor, arbori (metri) | | | | | | |
| Cabluri electrice subterane | 2 | | | | | | |
| Țevi de alimentare cu apă și tuburi de canalizare | 2 | | | | | | |

| Denumire U.T.R. | Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (TE) | |
|--|---|---|
| | Borduri ale drumurilor | 1 |
| | Stâlpi de cabluri electrice | 1 |
| | Conductor electrici aerieni sub tensiune (5) Distanța de la fire la coroana arborilor: a) peste 220 V – 2 metri; b) până la 220 V (fire neizolate) – 2 metri; c) până la 220 V (fire izolate) – 0,5 metri. | |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | (1) Se vor respecta normele tehnice specifice. (2) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri 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 2,00 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. (3) În scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă. | |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. | |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. | |

2.11 CC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI A CONSTRUCȚIILOR AFERENTE

| Denumire U.T.R. | Zona căilor de comunicații și a construcțiilor aferente (CC) |
|--|--|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | Zona căilor de comunicații și a construcțiilor aferente |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor.</p> <p>Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.</p> <p>Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii. Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice, hidrogeologice sau hidrologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert conform NP 014-2014.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice - de șiroire/torențialitate sau declanșare a proceselor geomorfologice complexe (creep/șiroire/spălare în suprafață), se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism.</p> <p>În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona căilor de comunicații și a construcțiilor aferente (CC) |
|----------------------------|---|
| | <p>infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.</p> <p>Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.</p> <p>În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>În zonele de protecția sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.</p> <p>În zona de protecție de 50,00 metri de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.</p> <p>În cazul reamenajării porțiunilor de drum situate în intravilan, proiectul va fi unul de „reamenajare urbană” - proiect complex de organizare a spațiului public, realizat de către un specialist în domeniu (urbanism G6). Va conține plan de vegetație, mobilier urban, racorduri cu intrările pe parcele etc. Doar ulterior se va întocmi proiectul de specialitate definit în cadrul proiectului general. Se va porni de la o ridicare topografică detaliată și actualizată (cote de intrare pe proprietate, cote drumuri, cote rigole etc).</p> |
| Servituți | <p>Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căile de comunicație:</p> <ul style="list-style-type: none"> – deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari. <p>Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.</p> |
| Împărțirea teritoriului în | <p>Zona căi de comunicație cuprinde următoarele subzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ CC1 – Zona aferent infrastructura feroviară; |

| Denumire U.T.R. | Zona căilor de comunicații și a construcțiilor aferente (CC) |
|---|--|
| unități teritoriale de referință | <ul style="list-style-type: none"> o CC2 – Căi de comunicație rutieră, pietonale, piste de biciclete și construcții aferente. |
| Zona de reglementare | CC1, CC2 |
| COD_UTR | CC |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| <p>Articolul 1 Utilizări admise</p> | <p>CC1:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Infrastructura feroviară reprezintă ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar. (2) Fac parte integrantă din CF: podurile, viaductele, pasajele denivelate, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, indicatoarele de semnalizare feroviară și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona căii ferate, mai puțin zonele de protecție. (3) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 metri fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. (4) Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100,00 metri măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a caili ferate (conform RGU). <p>CC2:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Căi 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 sau lucrărilor de terasamente. (2) Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, podurile, podețele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile, construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, bretelele de acces, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, terenurile și plantațiile din zona drumului, mai puțin zonele de protecție. (3) Drumurile județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi. (4) Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție. (5) Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului / străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă. (6) Zonele de siguranță sunt 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 |

| Denumire U.T.R. | Zona căilor de comunicații și a construcțiilor aferente (CC) |
|--|---|
| | <p>și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.</p> <p>(7) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1,50 metri de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului; 2,00 metri de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu; 3,00 metri de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 metri inclusiv; 5,00 metri de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 metri. <p>(8) Zonele de siguranță ale podului, includ și suprafețe de teren aflate sub pod:</p> <ol style="list-style-type: none"> 10,00 metri de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod); la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod). <p>(9) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 metri se consideră la partea superioară a taluzului versantului.</p> <p>(10) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:</p> <ol style="list-style-type: none"> pentru drumul național distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 22 de metri; pentru drumul județean distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 20 de metri; pentru drumul comunal distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului este de 18 de metri. <p>(11) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.</p> |
| <p>Articolul 2</p> <p>Utilizări admise cu condiționări</p> | <p>CC1:</p> <ol style="list-style-type: none"> Lucrările de investiții, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul CNCFR/SRCF, după caz: <ol style="list-style-type: none"> căi ferate industriale; lucrări hidrotehnice; traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate; subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, produse petroliere, termotehnologice și canale libere. <p>CC2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 metri înălțime. Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: |

| Denumire U.T.R. | Zona căilor de comunicații și a construcțiilor aferente (CC) |
|-----------------|---|
| | <p>a) să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);</p> <p>b) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).</p> <p>(4) Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național se va obține avizul organelor competente, pe baza Ordonanței nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor.</p> <p>(5) Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.</p> <p>(6) Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 50,00 metri de marginea îmbrăcămînții asfaltice în cazul drumurilor naționale europene, respectiv 30,00 metri pentru celelalte drumuri de interes național.</p> <p>(7) Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.</p> <p>(8) Drumurile publice vor fi prevăzute, prin grija autorităților administrației publice locale, cu stații amenajate în afara platformei drumului, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate.</p> <p>(9) Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale (de consiliile locale în intravilan și de consiliile județene în extravilan) cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere.</p> <p>(10) Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri.</p> <p>(11) Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.</p> <p>(12) Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul.</p> <p>(13) Proiectarea drumurilor noi, precum și modernizarea, consolidarea sau reabilitarea drumurilor existente se vor realiza cu respectarea normelor tehnice specifice și în funcție de condițiile locale din teren și de vitezele de proiectare aferente categoriei funcționale a străzii.</p> <p>(14) Modernizarea străzilor existente va urmări, cu prioritate, îmbunătățirea condițiilor de circulație rutieră și pietonală, în raport cu configurația existentă a fronturilor construite și cu posibilitățile reale de intervenție asupra profilului stradal. În situațiile în care lățimea existentă a străzii nu permite atingerea profilelor minimale prevăzute de normele tehnice, se pot menține profile subdimensionate, cu adoptarea unor măsuri compensatorii privind organizarea circulației, siguranța rutieră și accesul pentru intervenții.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona căilor de comunicații și a construcțiilor aferente (CC) |
|--|---|
| | <p>(15) Străzile nou propuse se vor realiza în conformitate cu normele tehnice specifice, cu respectarea lățimilor minime aferente carosabilului, trotuarelor, spațiilor verzi de aliniament și infrastructurii tehnico-edilitare.</p> <p>(16) Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip show-room, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.</p> |
| <p>Articolul 3 Utilizări interzise</p> | <p>CC1, CC2:</p> <p>(1) Realizarea de construcții în zonele de siguranță față de căile de comunicație:</p> <ol style="list-style-type: none"> 15 metri din ax drum național / ocolitor, pe ambele părți; 12 metri din ax drum județean / ocolitor, pe ambele părți; 10 metri din ax drum comunal / străzi, pe ambele părți; 20 metri din ecartament cale ferată, pe ambele părți; <p>e) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;</p> <p>f) amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;</p> <p>g) amenajarea parcărilor în interiorul și exteriorul curbelor periculoase;</p> <p>(2) Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță:</p> <ol style="list-style-type: none"> mai mică de 150 metri (în localitate), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție; mai mică de 250 metri (în afara localității), calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție. <p>(3) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole, neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător sau executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum sau culturi agricole sau forestiere în zona de siguranță a căilor de comunicație.</p> <p>(4) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.</p> <p>(5) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:</p> <ol style="list-style-type: none"> lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente; modernizarea intersecțiilor; realizarea spațiilor de parcare; realizarea traversărilor pietonale sub și suprateerane. <p>(6) Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări 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 deșeuri etc.;</p> <p>(7) Se interzice:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. |

| Denumire U.T.R. | Zona căilor de comunicații și a construcțiilor aferente (CC) |
|--|--|
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | <p>CC1:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Linia curentă este porțiunea liniei ferate aflate între semnalele de intrare în două stații consecutive (exclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire. (2) Stația de cale ferată se amplasează în perimetrul localității și se dimensionează corespunzător volumului traficului. (3) Stația este porțiunea căii ferate aflate fie între semnalele de intrare (inclusiv acestea), fie între indicatoarele permanente de acoperire, inclusiv porțiunile de linii de garaj din afara stației. (4) Axa liniei ferate este linia teoretică din planul tangent la nivelul superior al șinelor, în aliniament și curbă, situată la jumătatea ecartamentului, considerând șinele fără supralărgire sau supraînălțare. Pe liniile existente cu cale ferată dublă și în afara stațiilor distanța dintre axe este de 3,5 - 4 metri. <p>CC2: Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice.</p> |
| Articolul 5 Staționarea autovehiculelor | <p>CC1: Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice.</p> <p>CC2: <ol style="list-style-type: none"> (1) 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. </p> |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | <p>CC1, CC2: <ol style="list-style-type: none"> (1) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. </p> |
| Articolul 7 Caracteristici ale parcelei | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | <p>CC1, CC2: <ol style="list-style-type: none"> (1) Clădirile se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță față de căile de comunicație: <ol style="list-style-type: none"> a) 15 metri din ax drum național, pe ambele părți; b) 12 metri din ax drum județean, pe ambele părți; c) 10 metri din ax drum comunal/străzi, pe ambele părți; d) 20 metri din ax cale ferată, pe ambele părți. </p> |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | <p>CC1, CC2: <ol style="list-style-type: none"> (1) Distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri. </p> |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |
| Articolul 11 Suprafețe construite la sol | Conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |
| Articolul 12 | CC1, CC2: |

| Denumire U.T.R. | Zona căilor de comunicații și a construcțiilor aferente (CC) |
|--|--|
| Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | (1) Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului (max P+1). |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | CC1, CC2: (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. |
| Articolul 14 Spații libere plantate | CC1, CC2: (1) Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. (2) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp și tratate peisagistic. (3) Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință. (4) În cazul spațiilor adiacente căilor de circulație din interiorul teritoriului intravilan se va respecta propunerea prezentată în Anexa 1 la prezentul regulament, urmărindu-se astfel conservarea specificului local rural, cu interzicerea rigolelor din beton aparent sau elemente minerale. Trotuarele pietonale se vor realiza din dale prefabricate din beton, în nuanțe gri, sau piatră cubică. |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | CC1, CC2: (1) Împrejmuirile construcțiilor rutiere vor fi transparente spre stradă, cu înălțimi de maxim 2,00 metri și vor fi dublate cu gard viu. |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | CC1, CC2: (1) P.O.T. max. pentru construcții = 50 %; (2) P.O.T. maxim pentru restul funcțiunilor de căi de circulație – conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | CC1, CC2: (1) C.U.T. max. pentru construcții = 1,50 D+P+M / P+1 (Hmax = 7 metri); (2) C.U.T. maxim pentru restul funcțiunilor de căi de circulație – conform legii se vor respecta normele tehnice specifice. |

3. REGULI GENERALE (cuprinde următoarele: TA – Terenuri Agricole, N – Terenuri Neproductive, A – Ape, P – Păduri)

Extravilanul formează teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrativ-teritoriale care cuprinde terenuri cu destinație agricolă, forestieră, aflate permanent sub ape sau cu destinație specială.

Condiționări generale pentru toate terenurile aflate în extravilanul localității

- Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.
- Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate (delimitate în planșa de reglementări ca și zone SA) se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.
Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General, marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior avizării de către structura de specialitate de la nivel județean, inclusiv avizul arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare.
- Orice intervenție în siturile arheologice și, respectiv, la monumentele istorice de arheologie (cod LMI 2015 „JUD-I” – monumente istorice, categoria arheologie), va fi precedată de **cercetare arheologică preventivă** în vederea documentării patrimoniului arheologic și a propunerii de soluții privind protejarea și valorificarea acestuia. La intervențiile în **zonele de protecție** asociate acestora se impune **supraveghere arheologică / evaluare obligatorie**. Pentru construcții sau categorii de lucrări care, prin localizare, pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice, orice atribuire a autorizațiilor în arealele presupuse a conține asemenea valori se va condiționa de efectuarea prealabilă a unei cercetări arheologice.
- Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare – defrișări, exploatare ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatare miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub - sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă. Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în L.M.I. se accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus. Întocmirea Planurilor de Urbanism Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor cu situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile nu se poate face fără avizul de specialitate al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.
- Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă; În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice, se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert, conform NP 014-2014;
- În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier și altele asemenea,

autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

- Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național/județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.
- În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;
- În zonele de protecție sanitară instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.
- În zona de protecție de 50,0 m de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.
- **Terenurile cu destinație agricolă** vor putea fi introduse în intravilan sau construite doar ulterior aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, cu avizul Ministerului Agriculturii - Direcția pentru Agricultură a județului Mureș;
- **Terenurile cu destinație forestieră:** orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile codului silvic și a legislație specifice, cu avizul Gărzii forestiere și/sau Direcției Silvice;
- **Terenurile aflate permanent sub ape:** orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile legislație specifice, prin obținerea avizele specifice;
- Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilita de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.

Servituți pentru terenurile aflate în extravilanul localității

- Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.
Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.
Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari, precum și lucrări de interes public, local de conservare a spațiilor verzi existente, definite conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau de amenajare de noi spații verzi, precum și lucrări de interes public local de regenerare;
- În zonele aferente apelor, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:
 - trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;

- amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
- transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
- transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.
- Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.
- Asupra terenurilor necesare accesului în perimetrele de exploatare sau explorare și oricăror alte activități pe care acestea le implică, se instituie un drept de servitute legală de trecere în favoarea titularului licenței de exploatare, exercitată conform prevederilor legale.

3.1 TA – ZONA TERENURILOR AGRICOLE

Zona cuprinde terenurile cu destinație agricolă, situate pe extravilanul UAT., definite după cum urmează:

- **TA1 – Terenuri cu destinație agricolă:**
 - terenuri agricole productive - arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;
 - terenuri cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;
 - terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
 - terenuri neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă.
- **TA2 – Terenuri cu peisaj cultural specific:**
 - terenurile situate pe malul drept al Râului Mureș, între intravilanale localităților Sâncraiu de Mureș și Nazna, și albia minoră a Râului Mureș;

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|--|--|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | Zona aferent terenurilor agricole |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>Zona cuprinde terenurile agricole, proprietate publică și privată a persoanelor fizice și juridice. Terenurile agricole cuprind suprafețe productive: arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânețe, sere, solarii și altele asemenea, dar și vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajările silvice), pășuni împădurite, construcții și instalații agro-zootehnice și de exploatare agricolă, platforme și stații de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HG 525/ 1996 art.10 Expunerea la riscuri naturale).</p> <p>Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.</p> <p>Autorizarea oricăror tipuri de lucrări propuse în cadrul zonelor de protecție a monumentelor istorice sau în cadrul zonelor protejate cu valoare arheologică identificate (delimitate în planșa de reglementări ca și zone SA) se va realiza doar ulterior obținerii avizului favorabil al Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.</p> <p>Pentru construcțiile cu valoare locală, identificate în baza studiilor de fundamentare ce au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic General, marcate ca atare în planșa de reglementări urbanistice, se instituie un regim de protecție, iar intervențiile asupra acestora vor fi autorizate doar ulterior avizării de către structura de specialitate de la nivel județean, inclusiv avizul arhitectului șef la nivel de județ pentru faza de autorizare. Orice intervenție în Siturile arheologice necesită supraveghere/evaluare obligatorie.</p> <p><i>Orice intervenție în siturile arheologice și, respectiv, la monumentele istorice de arheologie (cod LMI 2015 „JUD-I” – monumente istorice, categoria arheologie), va fi precedată de cercetare arheologică preventivă în vederea documentării patrimoniului arheologic și a propunerii de soluții privind protejarea și valorificarea acestuia. La intervențiile în zonele de protecție asociate acestora se impune supraveghere arheologică / evaluare</i></p> |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|-----------------|---|
| | <p><i>obligatorie. Pentru construcții sau categorii de lucrări care, prin localizare, pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice, orice atribuire a autorizațiilor în arealele presupuse a conține asemenea valori se va condiționa de efectuarea prealabilă a unei cercetări arheologice.</i></p> <p>Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare – defrișări, exploatarea ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatarea miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub - sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă.</p> <p>Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în L.M.I. se accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus.</p> <p>Întocmirea Planurilor de Urbanism Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor cu situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile nu se poate face fără avizul de specialitate al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, amenajarea apelor cadastrate și alte lucrări pe acestea, realizarea de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea se va realiza condiționat de avizul A.N. Apele Române.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele cursurilor de apă, altele decât cele aflate în administrarea A.N. Apele Române se va face cu avizul administratorului cursului de apă. În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice, se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studii geotehnice, hidrogeologice sau hidrologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. În zonele identificate drept „zone în care se vor lua măsuri de stabilizare a terenului”, autorizarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și implementarea soluțiilor rezultate din expertiza geotehnică pe un teritoriu relevant determinat de expert, conform NP 014-2014.</p> <p>În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, transport minier și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|-----------------|---|
| | <p>Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului național/județean este posibilă doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului.</p> <p>În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare.</p> <p>În zonele de protecția sanitară instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare cu condiția obținerii în prealabil a avizului favorabil al Direcției de Sănătate Publică.</p> <p>În zona de protecție de 50,00 metri de la liziera pădurii se va obține avizul structurii teritoriale a structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură conform Codului Silvic.</p> <p>Terenurile cu destinație agricolă vor putea fi introduse în intravilan sau construite doar ulterior aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, cu avizul Ministerului Agriculturii - Direcția pentru Agricultură a județului Mureș;</p> <p>Terenurile cu destinație forestieră: orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile codului silvic și a legislație specifice, cu avizul Gărzii forestiere și/sau Direcției Silvice.</p> <p>Terenurile aflate permanent sub ape: orice intervenție se va realiza în conformitate cu prevederile legislație specifice, prin obținerea avizele specifice.</p> <p>Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.</p> |
| Servituți | <p>Se declară de utilitatea publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare de realizarea a infrastructurii pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale.</p> <p>Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.</p> <p>Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari, precum și lucrări de interes public, local de conservare a spațiilor verzi existente, definite</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|---|---|
| | <p>conform prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau de amenajare de noi spații verzi, precum și lucrări de interes public local de regenerare.</p> <p>În zonele aferente apelor, riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:</p> <ul style="list-style-type: none"> – trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora; – amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități; – transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor; – transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători. <p>Suprafața de teren necesară realizării profilelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic general este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale, anterior autorizării.</p> <p>Asupra terenurilor necesare accesului în perimetrele de exploatare sau explorare și oricăror alte activități pe care acestea le implică, se instituie un drept de servitute legală de trecere în favoarea titularului licenței de exploatare, exercitată conform prevederilor legale.</p> |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | TA, format din TA1 – terenuri cu destinație agricolă (fără un peisaj cultural specific) TA2 – terenuri agricole cu peisaj cultural specific |
| Zona de reglementare | TA |
| COD_UTR | TA |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | <p>TA1, TA2</p> <p>(1) Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Construcții pentru activități agricole (adăposturi pentru animale, spații pentru depozitarea recoltelor / utilajelor agricole, lacuri piscicole), în conformitate cu prevederile legilor nr 18 / 1991 și 50 / 1991 (republicate); b) Construcții cu destinație militară; c) Rețele tehnico-edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicație existente; d) Groapă ecologică de depozitare a deșeurilor menajere; e) Căi de comunicație rutieră. <ul style="list-style-type: none"> • Pe toate categoriile de terenuri se pot realiza amenajări de îmbunătățiri funciare constând în lucrări de: |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|-----------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ îndiguiuri și regularizări ale cursurilor de apă prin care se asigură, în principal, protecția terenurilor și a oricăror categorii de construcții împotriva inundațiilor, surse locale de apă și emisari pentru scurgerea apelor; ○ irigații și orezării prin care se asigură aprovizionarea controlată a solului și a plantelor cu cantitățile de apă necesare dezvoltării culturilor și creșterii producției agricole. Aceste amenajări cuprind lucrări de captare, pompare, transport, distribuție și evacuare a apei și, după caz, lucrări de nivelare a terenului; ○ desecare și drenaj, care au drept scop prevenirea și înlăturarea excesului de umiditate de la suprafața terenului și din sol, în vederea asigurării condițiilor favorabile de utilizare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări de colectare, de transport și de evacuare în emisar a apei în exces; ○ combatere a eroziunii solului și de ameliorare a terenurilor afectate de alunecări, prin care se previn, se diminuează sau se opresc procesele de degradare a terenurilor. Aceste amenajări cuprind lucrări pentru protecția solului, regularizarea scurgerii apei pe versanți, stingerea formațiunilor torențiale, stabilizarea nisipurilor mișcătoare; ○ pedoameliorative pe terenurile sărăturate, acide și pe nisipuri, pe terenurile poluate, inclusiv cu reziduuri petroliere, cu halde de la exploatarea miniere, pe alte terenuri neproductive, cuprinzând și lucrările de nivelare-modelare, de scarificare, de afânare adâncă, rigole și șanțuri de scurgere a apei, arăturile în benzi cu coame, udările de spălare a sărurilor, aplicarea de amendamente, precum și îngrășăminte, în scopul valorificării pentru agricultură și, după caz, pentru silvicultură; ○ perdele forestiere de protecție a terenurilor agricole și plantații pentru combaterea eroziunii solului; ○ lucrări de construire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicații, ori alte lucrări de infrastructură, cu respectarea legislației specifice categoriei de folosință a terenului; ○ stații de reîncărcare pentru vehicule electrice și electrice hibrid plug-in; ○ tabere de corturi, evenimente temporare cu respectarea legislației specifice categoriei de folosință a terenului; ○ alte lucrări realizate prin soluții tehnice și tehnologii noi; <p>TA1</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Pe terenuri cu destinație agricolă se pot realiza lucrări care vizează: <ul style="list-style-type: none"> ○ exploatații și ferme agricole, încadrate conform legii ca <i>exploatații specializate</i> - culturi (culturi de câmp, horticultură, culturi permanente) <i>exploatații specializate - producție animală</i> (creșterea animalelor erbivore, creșterea animalelor granivore), <i>exploatații mixte</i> (culturi mixte, exploatații mixte de creștere a animalelor, exploatații mixte de culturi și creșterea animalelor, exploatații neclasificate), pajiști; ○ construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii <u>dar nu mai mari de 500 de metri</u>, față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii, exclusiv pe proprietatea exploatației (silozuri pentru furaje, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, îngrășăminte minerale sau naturale, adăposturi pentru mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. ș.a.) |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|-----------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale din exploatațiile zootehnice, platforme comunale care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii (pe o rază de 500 de metri); ○ stații de epurare a apelor uzate/ apelor uzate industriale și stații de epurare de tip modular (containerizate), care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii (pe o rază de 300 de metri respectiv 100 de metri pentru containerizate); ○ depozitele și ateliere de tăiat lemne care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii (pe o rază de 50 de metri); ○ drumuri agricole, piste de biciclete, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară. <ul style="list-style-type: none"> ● Pe terenuri cu destinație forestieră: conform prevederilor legale specifice (Codul Silvic) <ul style="list-style-type: none"> ○ În pădurile-parc sunt permise, cu respectarea prevederilor legale specifice amenajarea de alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2,00 metri sau piste pentru biciclete; bănci; iluminat; puncte de informare; toaile ecologice; construcții provizorii din lemn cu Suprafața construită de maximum 15 mp; drumuri forestiere de transport. ○ Fazanerii și crescătorii de animale de interes vânătorească care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii dar nu mai mari de 500 m, față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii, exclusiv pe proprietatea lor. ○ Depozitele și ateliere de tăiat lemne care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii (pe o rază de 50 de metri); ○ Refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară. ● Pe terenuri aflate permanent sub ape sunt permise lucrări, activități, amenajări și construcții conform legislației specifice: <ul style="list-style-type: none"> ○ lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: alimentări cu apa potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru agrement; ○ lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate, stații și instalații de prelucrare a calității apelor, injecții de ape în subteran; instalațiile de epurare cu anexele acestora care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii; ○ construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare; ○ traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.; ○ amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă; |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ construcții și instalații hidrometrice, precum și instalații de determinare automată a calității apelor; ● Pe terenuri cu destinații speciale: infrastructura necesară pentru transporturile rutiere, feroviare cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea. |
| <p>Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări</p> | <p>TA1</p> <p>(1) Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.</p> <p>(2) Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ se poate face numai cu respectarea prevederilor legale, doar în baza unei documentații de urbanism PUZ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Pentru terenurile destinate construcțiilor/amenajărilor este necesară scoaterea din circuitul agricol/silvic premergător solicitării autorizației de construire; ● Pe terenurile cu destinație agricolă sunt admise: <ul style="list-style-type: none"> cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ): <ul style="list-style-type: none"> - exploatații și ferme agricole care nu se încadrează în prevederile enunțate la "utilizării admise" și/sau distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii, depășesc o rază de 500 de metri și/sau se suprapun cu limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii și/sau afectează proprietățile limitrofe; - balastiere, cariere și halde de orice fel, gropi de împrumut, gropi de gunoi; - liniile de telecomunicații, cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, cele pentru canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicație, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole; fără condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ): <ul style="list-style-type: none"> - anexe gospodărești destinate cazării temporare a lucrătorilor pe perioada exploatării, cu condiția ca acestea să nu depășească o suprafață construită/desfășurată totală de 50 mp; ● În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului următoarele lucrări: <ul style="list-style-type: none"> ○ rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stopit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații și altele asemenea; ○ rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor social-culturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea. ○ stațiile de alimentare cu energie electrică, stațiile de reîncărcare pentru vehicule electrice și electrice hibrid plug-in, panouri fotovoltaice și alte |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|-----------------|---|
| | <p>instalații pentru obținerea energiei regenerabile;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran, ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, respectiv în sistem izolat, combinat sau cu mai multe instalații grupate în comun, când instalațiile subterane sunt montate într-o galerie circulabilă. <p>Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată și cu celelalte lucrări subterane de suprafață, existente sau de perspectivă.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cu ocazia modernizării drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor. • Pe terenuri cu destinație forestieră - conform prevederilor legale specifice (Codul Silvic), se pot realiza sedii administrative, cabane, păstrării sau spații industriale, care să deservească fondul silvic cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ); • Înființarea de cimitire noi, cu condiția asigurării unei distanțe minime de protecție pe o rază de 100 de metri față de limita intravilanului și/sau față de obiectivele protejate. <p>TA2</p> <p>Cu scopul de a îmbunătăți protecția și conservarea valorilor peisagistice oferite de zonele împădurite și de terenurile agricole, se vor institui următoarele reglementări suplimentare:</p> <p>Terenuri agricole:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Crearea unor zone tampon în jurul zonelor împădurite și agricole pentru a le proteja de impactul negativ al dezvoltărilor urbane. – Restricționarea construcțiilor și dezvoltărilor masive pe terenurile împădurite, pentru a păstra integritatea și frumusețea peisajului natural. – Promovarea practicilor agricole sustenabile și responsabile pentru a menține fertilitatea solului și a proteja resursele naturale. – Susținerea inițiativelor locale de conservare a peisajelor tradiționale și culturale asociate cu terenurile agricole și practicile agricole tradiționale. – Implementarea unor politici de gestionare a resurselor de apă în zonele agricole pentru a asigura utilizarea sustenabilă a acestora. – Implementarea unor măsuri de conservare și refacere a pădurilor și pășunilor existente pentru a proteja biodiversitatea și ecosistemele locale. – Promovarea educației și conștientizării publicului cu privire la importanța conservării peisajelor naturale și agricole și a impactului pozitiv al protejării acestora asupra mediului și calității vieții. <p>Terenuri cu pășuni și fânețe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Este permisă reabilitarea construcțiilor anexe agricole existente amplasate în extravilan, cu condiția ca aceasta să fie realizată folosind materiale tradiționale, cum ar fi lemnul și piatra naturală, prin metode de construire tradiționale. – Construcțiile și amenajările pe pășunile și fânețele din extravilan sunt strict interzise. – Introducerea de pășuni/fânețe în intravilan, cu excepția celor prevăzute în Planul Urbanistic General (PUG), va fi permisă doar în cazuri temeinic fundamentate, luând în considerare interesul public și fiind condiționată de aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale, precum și asigurarea infrastructurii, accesului la rețele edilitare și realizarea obiectivelor de utilitate publică. – În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități: <ul style="list-style-type: none"> ○ Acțiuni de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. ○ Activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, precum recoltarea de fructe de pădure, ciuperci și plante medicinale, cu respectarea capacității |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|--|--|
| | <p>productive și de suport a ecosistemelor, utilizând tehnologii cu impact redus. Aceste activități sunt permise doar pentru persoane fizice și juridice care dețin sau administrează terenuri.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Activități științifice și educative. ○ Ecoturism care nu necesită construcții-investiții. ○ Utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și pășunat, doar cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau au dreptul de utilizare a acestora conform legislației naționale în vigoare. ○ Activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale desfășurate de comunitățile locale. ○ Activități de vânătoare în conformitate cu legislația în vigoare. ○ Activități de pescuit sportiv. ○ Localizarea și stingerea operativă a incendiilor. <p>– Se permite amenajarea unor puncte de belvedere, observație a faunei, și spații de popas, cu condiția ca acestea să fie realizate din materiale tradiționale și să fie executate folosind tehnici tradiționale. Pentru realizare și amplasare, este necesar avizul administrației locale.</p> <p>Terenuri împădurite:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Construcțiile noi sunt interzise în zonele cu terenuri împădurite, cu excepția celor destinate administrării pădurii sau asigurării siguranței naționale și prevenirii calamităților naturale. – În zonele cu terenuri împădurite se permit următoarele activități: <ul style="list-style-type: none"> ○ Activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, cum ar fi recoltarea de fructe de pădure, ciuperci și plante medicinale, respectând normativele în vigoare. Aceste activități sunt permise doar persoanelor fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii sau comunităților locale. ○ Activități științifice și educative. ○ Activități de ecoturism care nu implică construcții-investiții. ○ Localizarea și stingerea operativă a incendiilor. ○ Intervenții în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și reabilitării ecosistemelor necorespunzătoare sau degradate, cu aprobarea administrației și autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. ○ Acțiuni de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. ○ Exploatarea controlată (pentru uz casnic) a pădurilor de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii, cu avizul administrației și aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. ○ Activități de vânătoare în conformitate cu legislația în vigoare. |
| <p>Articolul 3 Utilizări interzise</p> | <p>(1) Orice utilizări, altele decât cele admise articolul 1 și 2 (aferent „TA”) din prezenta, sau asimilabile acestora.</p> <p>(2) Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, șoselelor de importantă deosebită, liniilor electrice de înaltă tensiune, lucrărilor aferente exploatarea gazului, conductelor magistrale de transport gaze, lucrărilor de gospodărie a apelor și de amenajare a surselor de apă/canalizare.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|---|---|
| | <p>(3) Efectuarea de activități miniere pe terenurile pe care sunt amplasate monumente istorice, culturale, religioase, situri arheologice de interes deosebit, rezervații naturale, zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, precum și instituirea dreptului de servitute pentru activități miniere pe astfel de terenuri.</p> <p>(4) Orice activitate sau lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.</p> <p>(5) Exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane.</p> <p>(6) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p> <p>(7) Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză sau în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, respectiv amenajarea parcărilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase.</p> <p>(8) Amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului, a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și fără autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.</p> <p>(9) Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 250 de metri în localități, respectiv mai mică de 350 de metri în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.</p> |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| <p>Articolul 4 Accesuri și circulații</p> | <p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.</p> <p>Amenajarea accesurilor din zona drumurilor publice la proprietate, se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului.</p> <p>Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor pomicole, este obligatorie.</p> <p>Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Apele uzate și pluviale vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.</p> <p>Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică, proiectul tratând inclusiv accesurile la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public stradal, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și orice alte amenajări specifice;</p> <p>În zona drumurilor publice comunale, județene sau naționale, vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații.</p> <p>Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura acces pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionat conform normelor destinate traficului greu.</p> |
| <p>Articolul 5 Staționarea autovehiculelor</p> | <p>Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea, a minim unui loc de parcare pentru autovehicule.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|---|---|
| | <p>Construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole vor fi prevăzute suplimentar cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje.</p> <p>Se acceptă amenajare în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului.</p> <p>Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.</p> |
| <p>Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare</p> | <p>Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.</p> <p>Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, de asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, funcționale până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate; – Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau bazine etanșe, vidanjabile care să corespundă cerințelor tehnice; – Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; – Contoarele pentru utilități vor fi amplasate obligatoriu în nișele prevăzute în împrejmuire, fără stânjenirea circulației pe spațiului public; – Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale; – Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de bransament prin contorul de bransament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de bransament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietatea privată, la 0-20 cm de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului/ spațiului public în care este amplasat. – Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de bransament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de bransament/racord vor fi din același material ca și trotuarul/spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi de nuanță închisă, mată, neutră (negru, metal). Bransamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de bransament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a bransamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local. <p>Realizarea rețelele edilitare: Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă.</p> <p>În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|---|--|
| | <p>parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice 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.</p> <p>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.</p> <p>Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.</p> <p>Apele pluviale: Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii.</p> <p>Se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații.</p> <p>Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.</p> <p>Instalații și echipamente: Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV.</p> <p>Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu robinet funcțional de apă, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, a celor sanitar veterinar și siguranța alimentelor și mediu, pe o rază de minim 50 de metri față de locuințe și sursele de apă potabilă.</p> |
| <p>Articolul 7 Caracteristici ale parcelei</p> | <p>Se pot realiza construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și ale fermelor agricole doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafața de minim 5.000 mp, respectiv au asigurate accesuri dintr-un drum public sau servitute de trecere conform Cod Civil.</p> <p>Se pot reabilita/moderniza construcțiile existente, amplasate pe parcele care nu îndeplinesc prevederile stipulate mai sus, fără însă a putea fi extinse în afara volumului existent.</p> <p>Față de condiția stipulată mai sus, se admit abateri de până la 5%;</p> <p>Se pot realiza construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele stipulate mai sus, cu condiția avizării și aprobării în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUZ);</p> <p>Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca drumurile de exploatare să fie menținute.</p> |
| <p>Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament</p> | <p>Se va respecta o retragere minimă de 13 metri din axul drumului național (DN), 12 metri din axul drumului județean (DJ), 10 metri din axul drumului comunal (Dc) și de 8 metri în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|--|---|
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și față de limita posterioară cu minim 6 metri |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele, se va face funcție de caracteristicile și destinația lor, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele aflate în vigoare, pentru sănătatea populației, sanitar-veterinare și de stingere a incendiilor. |
| Articolul 11 Suprafețe construite la sol | Conform legii |
| Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | <p>Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole regimul de înălțime admis este:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M) - Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M) <p>Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 metri.</p> <p>Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul, situat la 11 metri față de cotele terenului, existente pe înălțime.</p> <p>Prin excepție se pot admite variații generate de montarea echipamentelor și a fluxului tehnologic, în limita a maxim 2 metri înălțime, inclusiv.</p> <p>Pentru înălțimi mai mari, autorizarea este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unei documentații de urbanism PUZ</p> |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | <p>Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole, este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a., depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului sau intră în contradicție cu aspectul general al zonei, este interzisă.</p> <p>Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj. Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului;</p> <p>Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural.</p> <p>Acoperișurile vor avea o forma simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, însă cu pante egale, având streșinile și coamele orizontale.</p> |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|-----------------|---|
| | <p>În cazurile în care configurația terenului o permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj, se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%, cu condiția ca învelitoarea să fie din strat înierbat cu vegetație locală.</p> <p>Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.</p> <p>Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf, fiind interzisă realizarea învelitorilor din tablă, azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.</p> <p>Culorile învelitorilor vor respecta specificul local, fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorile stridente și atipice specificului local: albastru, verde, roșu aprins, ș.a.. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente vizibile, din PVC sau polietilenă. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în panta acoperișului existent/propus, respectiv cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.</p> <p>Cromatică construcțiilor va utiliza culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei, fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, maro, gri ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și nu se permite dispunerea acestora într-o manieră nespecifică (în diagonală, în dungi, cu reprezentări geometrice ș.a.). Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite, ele putând fi doar văruiți în alb sau în alte culori tradiționale locului, iar lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei, cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia (bait, lac, culori nesaturate, mate etc).</p> <p>Reclame, firme, inscripții, însemne de promovare:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local, specific; – Se interzice amplasarea în spațiul public (domeniul public sau privat al statului) a vreunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală pe dedesubt, de minim 2,50 metri; – Materialele recomandate pentru realizarea elementelor de promovare sunt fier, bronz, alamă, sticlă sau lemn. – Pentru evitarea poluării luminoase, se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, a casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice; – Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 metri) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului; – Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu se obtureze imaginea de ansamblu a investiției. – În extravilanul localităților pot fi amplasate panouri publicitare pe zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea dimensiunilor de 10,00 x 4,00 metri în următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 2,50 metri înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per față de expunere; ○ distanța de minimum 500 metri între două panouri publicitare, pe sectoarele de drum din extravilan; |

| Denumire U.T.R. | Zona aferent terenurilor agricole (TA) |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ minimum 100 de metri față de intersecțiile cu drumurile laterale cu mai mult de 4 benzi de circulație; ○ în afara curbelor cu vizibilitate redusă; ○ la minimum 50 de metri față de intersecțiile semaforizate. <p>Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări, doar pentru încadrarea în specificul arhitectural local, prezentate ca atare;</p> |
| Articolul 14 Spații libere plantate | Se conservă ca regulă generală, actuala structură de folosință a terenurilor. Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe. Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din Suprafața totală a parcelei. Se va utiliza pe cât de mult posibil vegetația specifică locală, se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil. |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | <p>În cazul în care sunt necesare împrejurări, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.</p> <p>Autorizarea executării împrejurărilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.</p> <p>Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal (nu fier forjat), plasă de sârmă, ș.a.) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,0 metri. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejurării. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, plase din plastic ș.a.); Împrejurările construite vor putea fi dublate de garduri vii.</p> <p>Împrejurările parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente. Realizarea împrejurării pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor, fără ca acestea să stânjenească circulația publică.</p> |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | <p>TA1</p> <p>Se instituie un POT maxim de:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 10 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate – culturi; – 50 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - producție animală; – 30 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor mixte; – 5 % - pentru păduri-parc. |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | <p>TA1</p> <p>Se instituie un CUT maxim de:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 0,3 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate – culturi; – 1,0 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - producție animală; – 1,0 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor mixte; – 0,1 - pentru păduri -parc. |

3.2 N – ZONA CU TERENURI NEPRODUCTIVE

| Denumire U.T.R. | Zona cu terenuri neproductive (N) |
|--|--|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | Zona cu terenuri neproductive |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | Terenurile degradate constituite în perimetre și propuse a fi ameliorate prin împădurire sau îmbunătățiri funciare sunt înregistrate ca „terenuri neproductive”. Scopul amenajărilor de îmbunătățiri funciare este de valorificare superioară a fondului funciar, în principal creșterea potențialului productiv al solului și introducerea în circuitul economic a terenurilor neproductive |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | N |
| Zona de reglementare | N |
| COD_UTR | N |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | Conform legii |
| Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări | Conform legii |
| Articolul 3 Utilizări interzise | Conform legii |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | Conform legii |
| Articolul 5 Staționarea autovehiculelor | Conform legii |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | Conform legii |
| Articolul 7 Caracteristici ale parcelei | Conform legii |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | Conform legii |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | Conform legii |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | Conform legii |
| Articolul 11 Suprafețe construite la sol | Conform legii |
| Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | Conform legii |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | Conform legii |
| Articolul 14 | Conform legii |

| | |
|--|---------------|
| Spații libere plantate | |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | Conform legii |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | Conform legii |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | Conform legii |

3.3 A – ZONA OCUPATĂ DE APE

| Denumire U.T.R. | Zona ocupată de ape |
|--|--|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | Zona ocupată de ape |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>Zona ocupată de ape (A) este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă. Zona ocupată de ape cuprinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Cursuri de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5 km) care intră sub incidența legii apelor; – Cursuri de apă necadastrale (cu lungimea cursului sub 5 km), care nu intră sub incidența legii apelor; – Lacuri. <p>Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la nivelele obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă. Zonele de protecție la riscuri de inundare au în vedere albia majoră a apei.</p> |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | A |
| Zona de reglementare | A |
| COD_UTR | A |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | <p>Utilizări permise:</p> <ul style="list-style-type: none"> – platforme meteorologice și lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor. <p>Îndiguirile și regularizările cursurilor de apă cuprind, după caz, următoarele lucrări: îndiguiți, calibrări și reprofilări de albie, tăieri de coturi, derivații, consolidări de maluri, acumulări temporare, cantoane, construcții pentru asigurarea pazei și a siguranței în exploatare, cu instalațiile aferente.</p> |
| Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări | Conform legii |
| Articolul 3 Utilizări interzise | <ol style="list-style-type: none"> (1) Se interzic extragerea produselor de balastieră și amenajarea de stații de sortare din albia râurilor la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri. (2) Se interzice efectuarea de lucrări de construcție și/sau amenajare la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul. (3) Este interzisă executarea de lucrări în albie la distanță mai mică de 1 km în amonte, respectiv 2 km în aval de poduri, care conduc la coborârea talvegului în zona podurilor, fără acordul administratorului drumului pe care este amplasat podul. (4) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt: <ol style="list-style-type: none"> a) 10,00 metri de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod); |

| | |
|--|--|
| | <p>b) la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 metri (rampa de acces face parte integrantă din pod).</p> <p>(5) Se interzice deversarea de ape uzate menajere sau dejecții animaliere, depozitarea de deșeuri pe malurile cursurilor de apă.</p> |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | Conform legii |
| Articolul 5 Staționarea autovehiculelor | Conform legii |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | Conform legii |
| Articolul 7 Caracteristici ale parcelei | Conform legii |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | Conform legii |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | Conform legii |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | Conform legii |
| Articolul 11 Suprafețe construite la sol | Conform legii |
| Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | Conform legii |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | Conform legii |
| Articolul 14 Spații libere plantate | Conform legii |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | Conform legii |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | Conform legii |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | Conform legii |

3.4 P – PĂDURI

| Denumire U.T.R. | PĂDURI |
|--|---|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | Păduri, fondul forestier |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>Totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră, inclusiv cele neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii, constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier național. Sunt considerate păduri, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 metri la maturitate în condiții normale de vegetație. Termenul pădure include:</p> <ul style="list-style-type: none"> – terenurile cu folosință pădure cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificările de suprafață, conform operațiunilor de intrări-ieșiri efectuate în condițiile legii; – perdelele forestiere de protecție; – terenurile acoperite cu pășuni împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4 calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră; – plantațiile cu specii forestiere din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare realizate pe terenurile proprietate publică a statului. |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | P |
| Zona de reglementare | P |
| COD_UTR | P |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | Sunt admise amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere, etc.). Pentru alte construcții (decăt cantoane silvice si drumuri forestiere) orice lucrare (militară, comunicații, etc.) trebuie sa se respecte prevederile din Legea 46/2008 art. 35-41. |
| Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări | <ol style="list-style-type: none"> (1) Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă. (2) Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor. (3) Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a administrației publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970. (4) Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier, în alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișarea pădurii, se |

| Denumire U.T.R. | PĂDURI |
|--|--|
| | <p>aprobă potrivit legii și se face de regulă, pe bază de schimb (conf. Codului Silvic). Terenurile preluate, trebuie să fie apte a fi împădurite, și echivalente ca suprafață și bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobândește situația juridică a celui pe care-l înlocuiește. Înregistrarea în evidențele de cadastru general este obligatorie, pentru ambele părți.</p> <p>(5) Prin excepție de la prevederile art. 35 este permisă reducerea suprafeței fondului forestier național prin scoaterea /definitivă a unor terenuri necesare realizării obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, precum și a unor terenuri pe care sunt amplasate capacități de producție și/sau servicii pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională.</p> <p>(6) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare; b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale. c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice; d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva; e) surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură; f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică. <p>(7) Ocuparea temporară de terenuri din fondul forestier național este permisă numai pe o perioadă determinată de timp, în scopul realizării obiectivelor din categoria celor prevăzute la art. 36 și la art. 37 alin. (1) lit. e) și f) și cu asigurarea plății anticipate a obligațiilor bănești de către beneficiarul aprobării de scoatere din fondul forestier național pentru obiectivul respectiv.</p> |
| <p>Articolul 3 Utilizări interzise</p> | <p>Conform legii</p> |

| Denumire U.T.R. | PĂDURI |
|--|---------------|
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | Conform legii |
| Articolul 5 Staționarea autovehiculelor | Conform legii |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | Conform legii |
| Articolul 7 Caracteristici ale parcelei | Conform legii |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | Conform legii |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | Conform legii |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | Conform legii |
| Articolul 11 Suprafețe construite la sol | Conform legii |
| Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | Conform legii |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | Conform legii |
| Articolul 14 Spații libere plantate | Conform legii |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | Conform legii |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | Conform legii |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | Conform legii |

3.5 SA – SITURI ARHEOLOGICE

| Denumire U.T.R. | Situri arheologice |
|--|---|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | <p>Sunt incluse siturile arheologice, cu zonele de protecție aferente:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sâncraiu de Mureș - Biserică, Cod RAN: 114391.02, cod LMI: MS-I-s-B-15421 Sâncraiu de Mureș - Dealul Mănăstirii, Cod RAN: 114391.05 Sâncraiu de Mureș - Dispensar (str. Principală nr. 174) <p>Lista coordonatelor siturilor arheologice și a zonelor de protecție ale acestora, se regăsește în Anexa 4.</p> |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>Regulamentul de utilizare a terenurilor ce cuprind situri arheologice se supune prevederilor Legii nr. 422 privind protejarea monumentelor istorice din 18 iulie 2001 și OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cu modificările ulterioare. Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. Regimul de protecție al sitului istoric este obligatoriu indiferent de regimul de proprietate asupra terenurilor.</p> <p>Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare – defrișări, exploatări ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatări miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub - sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă.</p> |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | SA |
| Zona de reglementare | SA |
| COD_UTR | SA |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | Conform legii |
| Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări | <p>Este obligatoriu ca pe suprafața situată atât în intravilan cât și în extravilan a siturilor arheologice descrise anterior (pentru listele de coordonate – vezi Anexa 4) indiferent dacă sunt clasate în LMI 2015 sau RAN și a zonelor lor de protecție aferente acestora, indiferent de natura proprietății asupra terenului (public sau privat) sau de modul de folosință al acestuia (neconstruit, amenajat, construit) pentru orice intervenție de lucrări, să se aibă în atenție următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice propuse prin documentații sau descoperite în timpul lucrărilor:</p> <p>(1) în perimetrul siturilor arheologice toate intervențiile sunt condiționate de efectuarea de cercetări arheologice preventive și de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului</p> |

| Denumire U.T.R. | Situri arheologice |
|-----------------|---|
| | <p>Culturii, conform legislației în vigoare;</p> <p>(2) intervențiile în perimetrul zonelor de protecție a siturilor arheologice sunt condiționate de supravegherea arheologică de specialitate pe întreaga durată de execuție a săpăturilor de orice fel, conform legislației în vigoare;</p> <p>(3) intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare;</p> <p>(4) intervenția autorizată de specialitate în vederea întocmirii documentației de descărcare de sarcină arheologică, conform legislației în vigoare.</p> <p>În teritoriul sitului arheologic și în zona sa de protecție se vor face intervenții numai după terminarea procedurilor de investigare, decizie și aprobare a măsurilor de protejare.</p> <p>În cazul în care, prin măsurile de intervenție, se decide realizarea unor amenajări, este necesară semnalizarea siturilor și asigurarea măsurilor de protecție a acestora (pază).</p> <p>Autorizație de construire sau de desființare este condiționată de obținerea unei aprobări administrative bazată pe o decizie științifică (Raport de săpătură sau Raport de supraveghere arheologică semnat de un arheolog atestat de Ministerului Culturii).</p> <p>Există 4 puncte cu patrimoniu arheologic reperat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sâncraiu de Mureș – Dealul Păgânilor / Pogányhegy , Cod RAN: 114391.01 , cod LMI: MS-I-s-B-15420.01, MS-I-s-B-15420.02. 2. Sâncraiu de Mureș – Drumul roman, Cod RAN: 114391.06 3. Sâncraiu de Mureș – Cornățel , Cod RAN: 114391.03 4. Situl arheologic de la Nazna, Cod RAN: 114408.01, cod LMI: MS-I-s-B-15400.01, MS-I-s-B-15400.02 <p>Pentru aceste puncte cu patrimoniu arheologic reperat este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol, să se solicite, în aceste zone, evaluare de teren și diagnostic arheologic.</p> <p>Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare – defrișări, exploatari ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatari miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în L.M.I., se</p> |

| Denumire U.T.R. | Situri arheologice |
|--|--|
| | <p>accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus.</p> <p>(5) În zonele cu patrimoniu arheologic sunt admise procedurile arheologice, conform OMCC nr. 2392 / 06.09.2004. Costurile aferente procedurilor arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire / excavare</p> |
| Articolul 3 Utilizări interzise | Conform legii |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | Conform legii |
| Articolul 5 Staționarea autovehiculelor | Conform legii |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | Conform legii |
| Articolul 7 Caracteristici ale parcelei | Conform legii |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | Conform legii |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | Conform legii |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | Conform legii |
| Articolul 11 Suprafețe construite la sol | Conform legii |
| Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | Conform legii |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | Conform legii |
| Articolul 14 Spații libere plantate | Conform legii |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | Conform legii |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | Conform legii |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | Conform legii |

3.6 ZNP – ZONE NATURALE PROTEJATE

| Denumire U.T.R. | Zone naturale protejate (ZNP) |
|--|---|
| Dispoziții generale | |
| Aria de aplicare | REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚILOR PE TERITORIUL: – ROSCI0367 - Râul Mureș între Morești și Ogra |
| Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul | <p>Aria naturală protejată ROSCI0367 - Râul Mureș între Morești și Ogra, din comună, deține structură de administrare, managementul acesteia făcându-se de către Asociația „Grupul Milvus” din municipiul Târgu Mureș, județul Mureș¹⁷.</p> <p>În acest moment aria naturală protejată deține plan de management și regulament. Regulamentul unei arii naturale protejate reprezintă documentul în care se includ toate prevederile legate de activitățile umane permise și modul lor de aprobare, precum și activitățile restricționate sau interzise pe teritoriul ariei naturale protejate.</p> <p>ART. 2. Respectarea planurilor de management și a regulamentelor ariilor naturale protejate este obligatorie pentru administratorii ariilor naturale protejate, pentru autoritățile care reglementează activități pe teritoriul ariilor naturale protejate, precum și pentru persoanele fizice și juridice care dețin sau care administrează terenuri și alte bunuri și/sau care desfășoară activități în perimetrul și în vecinătatea ariei naturale protejate.</p> <p>Sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere obiectivele de protecție și conservare a speciilor și habitatelor. Pentru protejarea și conservarea păsărilor sălbatice, inclusiv a celor migratoare, sunt interzise activitățile din afara ariilor naturale protejate care ar produce poluarea sau deteriorarea habitatelor.</p> <p>Orice plan sau proiect care nu are o legătură directă ori nu este necesar pentru managementul ariei naturale protejate de interes comunitar, dar care ar putea afecta în mod semnificativ aria, singur sau în combinație cu alte planuri ori proiecte, este supus unei evaluări adecvate a efectelor potențiale asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, avându-se în vedere obiectivele de conservare a acesteia.</p> <p>Acordul de mediu, avizul de mediu sau avizul Natura 2000, după caz, pentru proiectele și/sau planurile prevăzute mai sus, se emite numai dacă proiectul sau planul nu afectează în mod negativ integritatea ariei naturale protejate respective și după consultarea publicului, în conformitate cu legislația în domeniu.</p> <p>În procedura de emitere a actelor de reglementare pentru planuri, proiecte și/sau activități care pot afecta semnificativ ariile naturale</p> |

¹⁷ <https://milvus.ro/wp-content/uploads/2023/12/Strategia-Grupul-Milvus-2030.pdf>

| Denumire U.T.R. | Zone naturale protejate (ZNP) |
|---|--|
| | protejate de interes comunitar din comună, se va solicita și se va ține seama de avizul administratorilor. |
| Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință | ZNP |
| Zona de reglementare | ZNP |
| COD_UTR | ZNP |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| Articolul 1 Utilizări admise | Conform legii |
| Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări | <p>Se vor respecta măsurile de diminuare a impactului planului enumerate în Raportul de Mediu.</p> <p>Se vor respecta măsurile din Planul de management al Parcului Natural Defileul Mureșului Superior și al ariilor naturale protejate anexe, aprobat prin Ordinul Ministrului Mediului, Apelor și Pădurilor nr. 1556 din 29.07.2016, și publicat în Monitorul Oficial Partea I, numărul 1041 bis din 23 decembrie 2016 și din Planul de management și a Regulamentului siturilor Natura2000.</p> <p>Măsuri de reducere a impactului: Este interzisă recoltarea produselor pădurii (fructe de pădure, ciuperci, etc.) din rezervațiile naturale (Rezervația Seaca).</p> <p>Conform OUG 57/2007 ART. 33 alin (1) „Pentru speciile de plante și animale sălbatice terestre, acvatice și subterane, prevăzute în anexele nr. 4 A și 4 B, cu excepția speciilor de păsări, și care trăiesc atât în ariile naturale protejate, cât și în afara lor, sunt interzise:</p> <ul style="list-style-type: none"> – orice formă de recoltare, capturare,ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic; – perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație; – deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură; – deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihnă; – recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, tăierea, deșchăcinarea sau distrugerea cu intenție a acestor plante în habitatele lor naturale, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic; – deținerea, transportul, vânzarea sau schimburile în orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vânzare a exemplarelor luate din natură, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic; – utilizarea spațiilor de cazare (moteli, pensiuni) din situl Natura 2000 cu sisteme de canalizare individuale adecvate; – se interzice pășunatul în fânațe, condiție și plăți APIA; – este interzisă scăldarea oilor în pâraiele naturale, după ce acestea au fost tratate împotriva paraziților; – se interzice accesului cu snowmobile în ariile protejate; |

| Denumire U.T.R. | Zone naturale protejate (ZNP) |
|-----------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> – este interzisă organizarea/desfășurarea de offroad în siturile Natura 2000, și a accesului cu vehicule motorizate; – în albiile pâraielor nu se vor executa praguri mai mari de 15 cm (important pentru conectivitate la specia Cottus gobio); – poluarea fonică (evitarea perturbarii fonice în sezonul de cuibărit); – intervenții asupra albiei râurilor și pâraurilor prin exploatarea materialului aluvial. <p>Se va avea în vedere conservarea zonelor de repeziș și cu prundiș (habitate de reproducere pentru majoritatea speciilor de pești).</p> <p>Toate activitățile economice din situri Natura 2000 se vor reglementa din punct de vedere al protecției mediului (inclusiv culegerea de fructe de pădure, etc.).</p> <p>Se va avea în vedere conservarea florei terestre din vecinătatea malului și a vegetației palustre (restricționarea/interzicerea tăierii arborilor/arbuștilor – pe considerentul de habitat/substrat de reproducere și pe considerent de umbră (de ex. factor de importanță majoră în prevenirea înfloririlor algale).</p> <p>Menținerea / refacerea calității apei:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Interzicerea folosirii substanțelor chimice în interiorul ecosistemelor acvatice și în vecinătatea acestora (pe o rază de 50 de metri). <p>Monitorizarea activităților turistice:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Interzicerea suprapășunatului și menținerea unui pășunat tradițional (cu speciile, efectivele și în perioadele utilizate conform măsurii agro-mediu / 1 aprilie și 1 noiembrie, în afara acestei date prezența animalelor domestice pe pășuni este interzisă; – Interzicerea conversiei pajiștilor specifice acestor specii în alte tipuri de ecosisteme (inclusiv instalare păduri); – Interzicerea incendierii vegetației verzi sau uscate în orice perioadă a anului; – Nu se vor folosi ierbicide, pesticide, amendamente, îngrășăminte chimice sau substanțe de protecție a plantelor. Îngrășămintele naturale (gunoi de grajd, compost) pot fi aplicat până la echivalentul a maxim 30 kgN/ha numai în perioadele fără îngheț și numai cu avizul administratorului; – Promovarea regenerării naturale a pădurii; – Interzicerea plantării/împăduririi cu alte specii decât cele specifice habitatului; – Aplicarea unui management corespunzător al gestiunii deșeurilor astfel încât acestea să nu fie depozitate sau abandonate necontrolat în zonele naturale; – Interzicerea utilizării explozivilor sau a altor materiale pirotehnice, inclusiv petarde și pocnitore precum și a surselor |

| Denumire U.T.R. | Zone naturale protejate (ZNP) |
|--|--|
| | <p>de lumini poluatoare în ariile protejate și în vecinătatea acestora;</p> <ul style="list-style-type: none"> - În cazul producerii accidentale a unui prejudiciu ce afectează obiectivele de conservare pentru care au fost desemnate ariile naturale protejate, se va anunța în cel mai scurt timp custodele/administratorul ariilor naturale protejate (A.N.A.N.P. ST Mureș) în vederea stabilirii măsurilor de remediere ce vor fi puse în aplicare de cel care a produs prejudiciul. |
| Articolul 3 Utilizări interzise | Conform legii |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| Articolul 4 Accesuri și circulații | Conform legii |
| Articolul 5 Staționarea autovehiculelor | Conform legii |
| Articolul 6 Rețele tehnico-edilitare | Conform legii |
| Articolul 7 Caracteristici ale parcelei | Conform legii |
| Articolul 8 Amplasarea construcțiilor față de aliniament | Conform legii |
| Articolul 9 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | Conform legii |
| Articolul 10 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă | Conform legii |
| Articolul 11 Suprafețe construite la sol | Conform legii |
| Articolul 12 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor | Conform legii |
| Articolul 13 Aspect exterior al clădirilor (forme, materiale, culori, etc.) | Conform legii |
| Articolul 14 Spații libere plantate | Conform legii |
| Articolul 15 Împrejmuirea terenurilor | Conform legii |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | |
| Articolul 16 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) | Conform legii |
| Articolul 17 Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) | Conform legii |

4. DEFINIREA UNOR TERMENI

4.1 DEFINIREA UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

| | |
|--|---|
| ALINIAMENT | Linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În cadrul prezentului regulament aliniamentul este utilizat ca reper în ceea ce privește stabilirea edificabilului (retragerea față de limita posterioară, limitele laterale și distanța față de aliniament). |
| 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 prezentului regulament. În cazul retragerii obligatorii ale clădirilor față de aliniament, spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este zona non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, accesurilor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului natural. |
| ANEXE ALE LOCUINȚELOR | Clădiri de mici dimensiuni (maximum 15 mp suprafața construită și regim maxim de înălțime - parter) realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere). Nu sunt admise anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare. |
| SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ | Amprenta (proiecția) la sol a clădirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În suprafața construită nu intră rezalidurile și nișele cu aria mai mică de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite. |
| SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ | Suma suprafețelor nivelurilor unei clădiri (în calcul nu se cuprind suprafețele podurilor nelocuibile și ale nivelurilor tehnice cu înălțimea mai mică de 1,8 metri). |
| AUTORIZARE DIRECTĂ | Autorizarea executării lucrărilor de construcții direct în baza prevederilor cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent documentației de urbanism P.U.G. |
| BILANȚ TERITORIAL | Prezentare cantitativă, sub formă de tabel, unde sunt prezentate (valori numerice și procentuale) și însumate suprafețe de teren, în funcție de funcțiune. |
| COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) | 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 metri, 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. În cazul mansardelor, suprafața acestora trebuie să fie maximum 60% din suprafața nivelului curent. |
| CONSTRUCȚII PROVIZORII | Construcții care au durata (termen) de funcționare limitată, durată (termen) care este menționată în actul administrativ – autorizația de construire. După expirarea acestui termen trenul trebuie adus, de către titularul de drept al actului administrativ (autorizație de construire), la forma inițială. |
| DOMENIU PUBLIC | Terenurile pe care sunt amplasate: construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice; gări și aeroporturi; terenurile cu destinație forestieră; albiile râurilor, cuvele lacurilor de interes public, inclusiv plajele; terenurile pentru rezervații naturale și istorice, monumente ale naturii; terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care potrivit legii, sunt încadrate ca domeniul public. |

| | |
|--|---|
| EXPROPRIEREA PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ | Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județelor, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, doar pentru executarea unor lucrări de construcții de utilitate publică, de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii. |
| EXTRAVILAN | Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului. |
| I.M.M. | Întreprinderi mici și mijlocii compuse din: <ul style="list-style-type: none"> – unități micro – sub 10 angajați; – unități mici – între 10 și 49 angajați; – unități mijlocii – între 50 și 249 angajați; – unități mari – peste 250 angajați. |
| INFRASTRUCTURA | Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane, de exemplu: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc. |
| INSTITUȚII PUBLICE | Construcții ce adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată. |
| INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE | Reglementare impusă pentru unele zone sau trenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și instruită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și notată, după caz, în registrul cadastral. |
| ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR | Înălțimea construcțiilor măsurată la nivelul fațadelor reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de: <ul style="list-style-type: none"> ○ streășină/cornișă, pentru construcțiile cu acoperișul în șarpantă; ○ punctul de rupere al pantei pentru construcțiile mansardate; ○ partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă; ○ streășina lucarnelor. |
| ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | Este înălțimea, exprimă în metri a dimensiunii în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de sistematizare, pe verticală, a terenului) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei. Înălțimea și numărul de niveluri al clădirilor, amplasate pe terenuri în pantă, se va considera la intrarea principală în imobil, respectiv cea care se vede din stradă. |
| MOBILIER URBAN | Lucrări de utilitate publică și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, bănci, coșuri pentru gunoi, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc. |
| PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) | 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 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Curțile de aerisire, cu suprafața până la 2,00 mp inclusiv, intră în calculul P.O.T. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului rămâne neconstruibil |

| | |
|---|---|
| | chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor / loturilor / terenurilor. |
| RAZA DE SERVIRE | Distanța exprimată în metri sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea. Distanțele minime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii. |
| 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 prin care se definește edificabilul. Componentele determinante ale regimului de construire, implicit ale edificabilului, sunt: retragerile față de limitele de proprietate ale terenului, servituți sau construcții, regimul de înălțime, înălțimea maximă, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului. |
| REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM | Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/ 1996 (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996 și republicat în Monitorul Oficial Nr. 856/2002) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial-administrative. |
| SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE | Serviciile publice care sunt finanțate din fonduri publice, 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, scoli, cluburi, biblioteci de cartier, comerț alimentar și nealimentar, prestări servicii, 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. |
| LOCUINȚE SEMICOLECTIVE | Conform NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA CLĂDIRILOR DE LOCUINȚE Indicativ NP 057-02 înlocuiește NP 016-96 ¹⁸ , locuințele semicolective sunt acele unități locative ¹⁹ (locuințe) pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun. Prin prezentul Regulament local de urbanism „locuințele semicolective” (în sensul prezentului regulament) sunt cel mult patru unități locative, cuprinse în aceeași construcție și având acces separat pe lot. |

¹⁸Elaborat de: INSTITUTUL DE PROIECTARE, CERCETARE ȘI TEHNICĂ DE CALCUL ÎN CONSTRUCȚII IPCT S.A. București, Aprobat de: MINISTRUL LUCRĂRILOR PUBLICE, TRANSPORTURILOR ȘI LOCUINȚEI, cu ordinul nr. 1383 din 24.09.2002

¹⁹ Conform Art. 3 din Legea 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului

4.2 MATERIALE PERMISE

Prezenta anexă la Regulamentul local de urbanism, aferent documentației de urbanism P.U.G., se aplică în cadrul zonelor istorice de referință²⁰ și în următoarele zone de reglementare:

- ZCP – Zona construită protejată;
- ZP – Zona de protecție a monumentelor istorice;
- ISP – Zona de instituții și servicii publice;
- LFC – Zona de locuințe și funcțiuni complementare

La nivelul UAT, și pentru aceste zone de reglementare nu s-a identificat²¹ o tipologie predominantă de ocupare a terenului. Astfel, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va emite cu respectarea, principiilor stabilite pentru fiecare formă a parcelei, prezentate în continuare.

Recomandări, conf. *Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei*

Posibilități de extindere a construcțiilor existente, fără alterarea peisajului construit existent:



²⁰ Zonelor istorice de referință sunt reprezentate în cadrul planșei de reglementări și în cadrul pieselor desenate anexate la Studiul istoric general

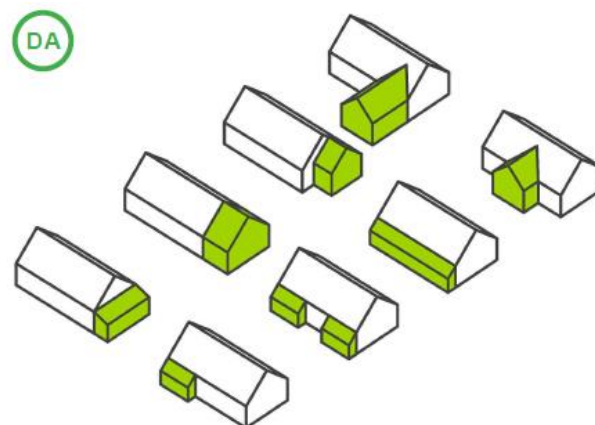
²¹ conform studiului de fundamentare cu caracter analitic și al studiului istoric general

Aliniament și amplasarea construcțiilor pe parcelă:

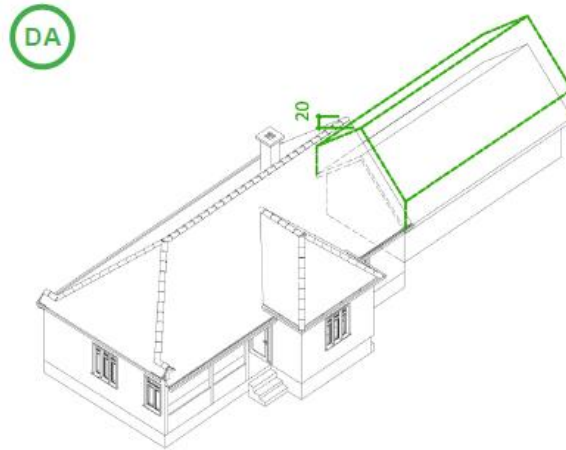


Preluare – Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Câmpia Transilvaniei

Extinderi ale construcțiilor existente – volumetrii – fără agresiunea peisajului construit

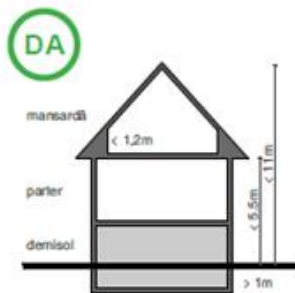


ASA DA: Posibilități de extindere a șurilor în cazul lipsei altor reglementări specifice.

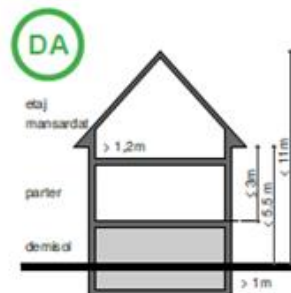


AȘA DA: Anexele din prelungirea casei pot fi extinse pe verticală, cu condiția să se păstreze o diferență de cel puțin 20 cm între coama casei și cea a noii clădiri. Ierarhia istorică a volumelor este determinantă pentru imaginea de ansamblu a gospodăriei și a satului.

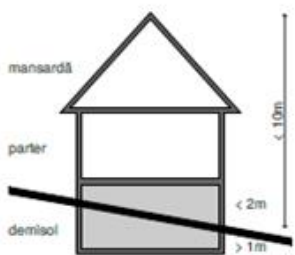
Definirea demisolului, h max. admis



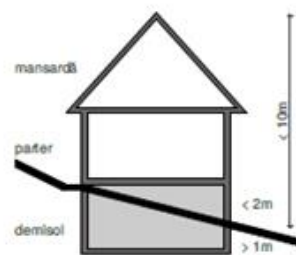
AȘA DA: Amenajarea în volumul podului a unei mansarde se poate realiza cu costuri reduse și fără a altera imaginea construcției și a vecinătăților.



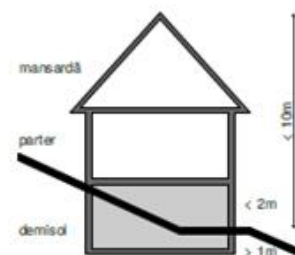
AȘA DA: Se poate amenaja un etaj mansardat prin ridicarea cotei la streșină, dar nu mai mult de 5,5 metri față de teren și 3 metri față de cota parterului, dar nu în cazul caselor cu târnaț.



așezare pe pantă 0°-10° (17%)



așezare pe pantă 10°-20° (36%)



așezare pe pantă 20°-30° (57%)

Acoperișul

ACOPERIȘURILE VOR AVEA O FORMĂ SIMPLĂ, DE TIP ȘARPANTĂ CU DOUĂ, PATRU SAU MAI MULTE APE CU PANTE EGALE, AVÂND STREASINELE ȘI COAMELE ORIZONTALE

DOUĂ APE



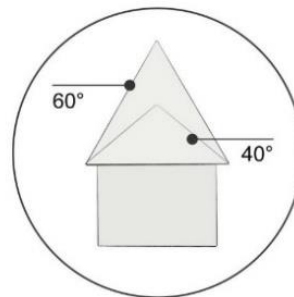
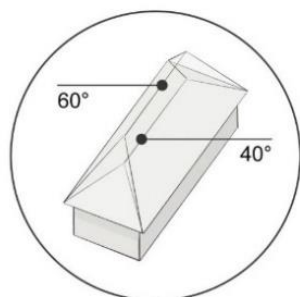
PATRU APE



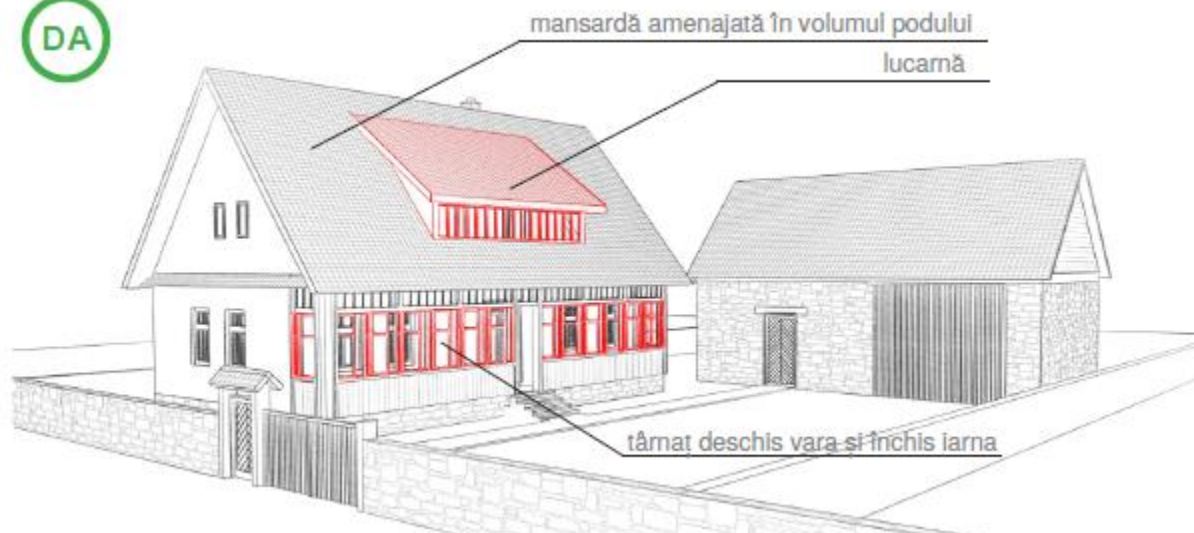
MAI MULTE APE



PANTE EGALE (ÎNTRU 40°-60°, EXCEPTÂND LUCARNELE)
CU STREĂȘINE ȘI COAME ORIZONATALE



Exemplu de mansardare a podului:



MATERIALE RECOMANDATE PENTRU



Țiglă ceramică



Șindrilă



Tablă falțuită

MATERIALE RECOMANDATE PENTRU TÂMLĂRII FAȚADE



Tâmplării și obloane din lemn

MATERIALE NERECOMANDATE PENTRU TÂMLĂRII FAȚADE



Rulouri opace din PVC



Geam reflectorizant oglindă



Forme diferite ale golurilor

MATERIALE RECOMANDATE PENTRU FAȚADE



Tencuieli, zugrăveli



Placaj de piatră



Lemn tratat



Căramidă

MATERIALE NERECOMANDATE PENTRU FAȚADE



Inox



Baluștri



Tablă sau țiglă metalică

CROMATICĂ RECOMANDATĂ PENTRU FAȚADE



CROMATICĂ INTERZISĂ PENTRU FAȚADE



MATERIALE RECOMANDATE PENTRU ÎMPREJMUIRE



Gard și porți din lemn cu soclu din beton

MATERIALE NERECOMANDATE PENTRU ÎMPREJMUIRE



Fier forjat



Policarbonat



Tablă decupată

4.3 PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

A. Planul urbanistic de detaliu

Proiectul urbanistic de detaliu, denumit în continuare PUD, este instrumentul de proiectare urbană cu caracter de detaliere specifică prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective de investiții, în vederea corelării cu funcțiunea predominantă și cu vecinătățile imediate.

Prin PUD se studiază și se detaliază următoarele elemente cuprinse în planurile de urbanism:

- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea edificabilului maxim și tratarea lui arhitectural-volumetrică în raport cu cadrul construit și natural limitrof;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea clădirilor, construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- accesurile și circulațiile auto și pietonale, inclusiv modalitatea de racordare la drumurile publice, corelate cu traficul în zonă;
- conformarea și amplasarea dotărilor, locuri de parcare necesare, platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, locuri de joacă, parcuri, scuaruri, terenuri de sport;
- restricțiile și/sau interdicțiile parțiale sau permanente generate de zone de protecție sau de siguranță, pentru investițiile publice propuse în zonă;
- circulația juridică a terenurilor în raport cu investițiile publice propuse în zonă;
- amplasarea clădirilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă, numai atunci când condițiile de amplasare sunt dificile sau condițiile minime de construibilitate ale parcelei reglementate prin documentații de urbanism nu sunt îndeplinite.

PUD se elaborează numai pentru detalierea prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ sau pentru dezvoltarea de investiții în domeniul energiei regenerabile.

Situații privind inițierea PUD

Prin excepție de la prevederile prezentului regulament, modificarea reglementărilor aprobate prin documentații de urbanism de nivel superior (PUG sau PUZ), printr-un proiect urbanistic de detaliu în limitele prevăzute de prezenta, se poate iniția numai în următoarele condiții:

- condițiile de amplasare sunt dificile și nu permit construirea;
- condițiile minime de construibilitate ale parcelei reglementate prin documentații de urbanism nu sunt îndeplinite;
- este necesară acoperirea de calcane vizibile sau alinierea la cornișe existente;
- pentru implementarea obiectivelor de investiții, în zonele sau cazurile particulare stabilite prin prescripțiile generale sau specifice din regulamentele de urbanism locale aferente PUG sau PUZ în vigoare;
- pentru extinderea clădirilor publice existente pentru conformarea la reglementările tehnice în vigoare;
- pentru amenajarea și sistematizarea intersecțiilor și a străzilor de categoria a III a și a IV a existente.

PUD se elaborează pentru obiective de investiții propuse pe o parcelă, indiferent de suprafață sau în limita suprafețelor stabilite prin PUG sau prin PUZ.

Obligativitatea elaborării proiectului urbanistic de detaliu și a obținerii avizului tehnic al arhitectului-șef se menționează în certificatul de urbanism pentru construire/desființare pentru construcții.

B. Etapele de elaborarea a PUD

PUD se elaborează ca studiu de specialitate în cadrul etapei de autorizare a construirii și este întocmit la solicitarea beneficiarului de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România.

Elaborarea, avizarea și aprobarea proiectului urbanistic se realizează în cadrul procedurii de autorizare a lucrărilor de construire, pe baza certificatului de urbanism obținut pentru autorizarea construirii, și presupune parcurgerea următoarelor etape:

- inițierea proiectului urbanistic de detaliu ca urmare a îndeplinirii condițiilor necesare pentru modificarea reglementărilor aprobate, menționate la Art. 82, alin. (1). În vederea inițierii proiectului urbanistic de detaliu este necesară obținerea unui certificat de urbanism de construire;
- elaborare proiectului urbanistic de detaliu în cel puțin doua variante preliminare. Variantele preliminare vor studia soluții alternative de amplasament;
- analizarea variantelor preliminare și stabilirea soluției optime în cadrul CTATU;
- elaborarea proiectului urbanistic de detaliu în forma stabilită ca urmare a observațiilor CTATU;
- avizarea proiectului de detaliu de către entitățile avizatoare membre în cadrul CAU și de către entitățile avizatoare care emit avize independente de CAU;
- avizarea proiectului urbanistic de detaliu prin avizul tehnic al arhitectului-șef și promovarea spre aprobare prin dispoziție de primar;
- continuarea procedurii de autorizare a lucrărilor de construire.

C. Avizarea Proiectului Urbanistic de Detaliu

PUD se analizează obligatoriu în cadrul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism și se avizează de către arhitectul-șef.

În lipsa existenței structurilor de specialitate sau în situația ocupării funcției de arhitect-șef de către o persoană fără studii universitare sau postuniversitare de specialitate, avizul tehnic al arhitectului-șef va fi emis de către structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene, zonelor metropolitane sau de către arhitectul-șef al unității administrativ-teritoriale asociate în consorțiu administrativ.

Pentru avizarea și aprobarea proiectului urbanistic de detaliu, se vor obține și utiliza aceleași avize și acorduri necesare și în cadrul documentației de autorizare a construirii, cu excepția celor care se emit strict pentru autorizarea construirii.

Avizarea proiectului urbanistic de detaliu se realizează prin Comisia de acord unic, de la nivel local prevăzută de prezentul cod, inclusiv de instituțiile din SNAOPSN pentru situațiile în care zona proiectată este situată în proximitatea imobilelor cu caracter special și/sau în perimetrele/zonile de protecție a acestora, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, sau în condițiile prevăzute de Art. 97 alin. (2) din prezentul cod.

Avizul tehnic al arhitectului-șef se emite în termen de maxim 15 zile de la depunerea documentației complete și corecte.

D. Dispoziții finale

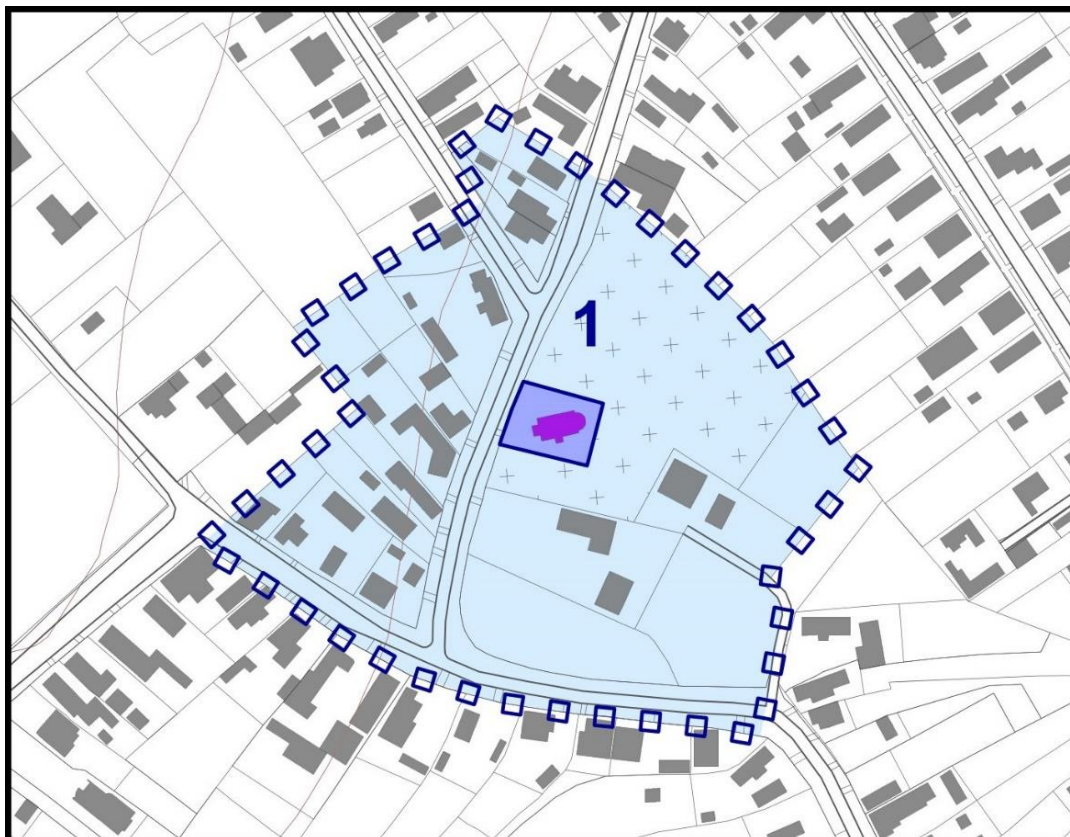
PUD NU se aprobă așa cum prevede legislația în vigoare pentru documentațiile de urbanism prevăzute în Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Proiectul urbanistic de detaliu aprobat NU devine parte integrantă a PUG sau a PUZ, acesta stă doar la baza întocmirii și elaborării documentației tehnice (DTAC) și autorizării executării lucrărilor de construcții.

După obținerea avizului arhitect-șef, aferent proiectului urbanistic de detaliu, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

4.4 LISTA COORDONATELOR LIMITELOR ȘI A ZONELOR DE PROTECȚIE PENTRU: MONUMENTE, SITURILE ARHEOLOGICE ȘI ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

Sit 1 "Biserică" - cod LMI: MS-I-s-B-15421, cod RAN: 114391.02



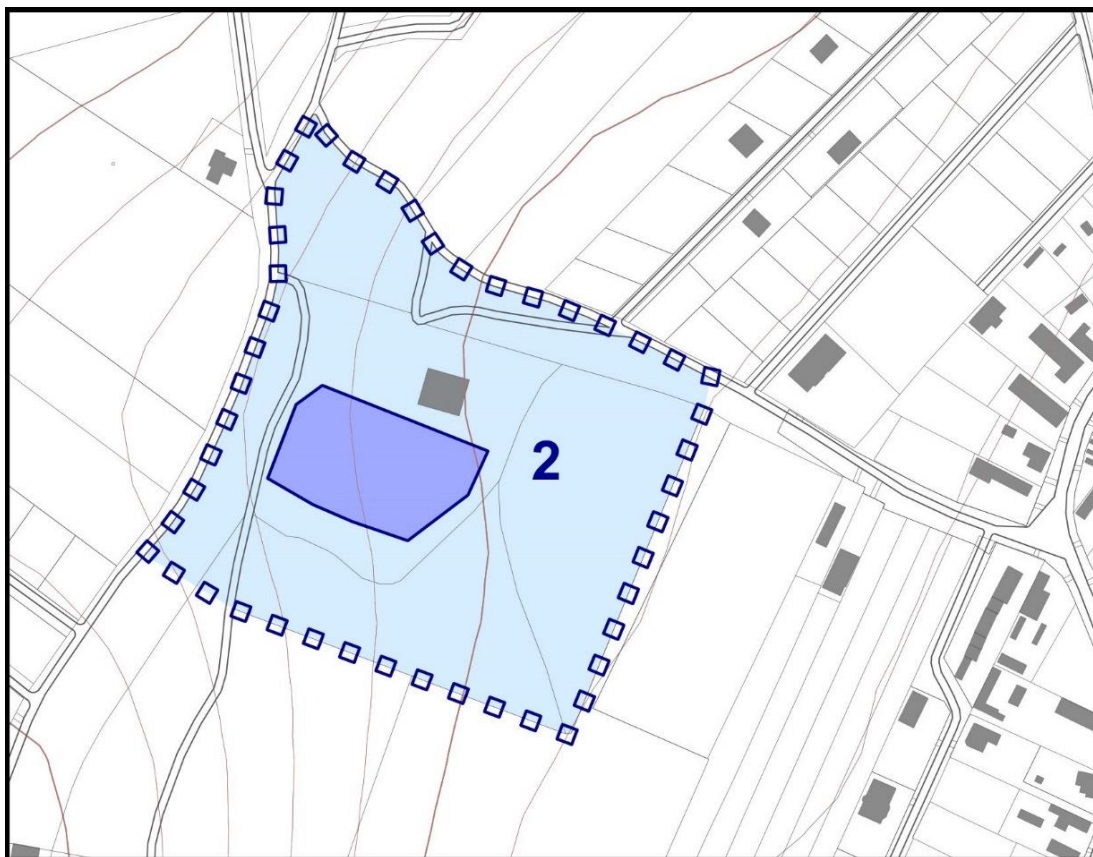
Lista coordonate Sit 1:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. X=463549.2519, Y=561557.0023 | 4. X=463515.8880, Y=561545.2310 |
| 2. X=463523.1378, Y=561564.1965 | 5. X=463515.3638, Y=561543.6440 |
| 3. X=463519.3640, Y=561555.1650 | 6. X=463543.9203, Y=561536.6785 |

Lista coordonatelor zonei de protecție Sit 1:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=463427.2263, Y=561519.7588 | 17. X=463603.9652, Y=561500.0317 |
| 2. X=463469.1016, Y=561555.6835 | 18. X=463603.4723, Y=561496.3306 |
| 3. X=463447.8055, Y=561581.9317 | 19. X=463606.2915, Y=561493.5962 |
| 4. X=463475.8887, Y=561600.8696 | 20. X=463607.7270, Y=561489.0106 |
| 5. X=463475.2809, Y=561601.8366 | 21. X=463607.8024, Y=561487.7279 |
| 6. X=463501.1980, Y=561617.2610 | 22. X=463602.4351, Y=561458.0524 |
| 7. X=463510.0398, Y=561623.1597 | 23. X=463600.5943, Y=561448.1659 |
| 8. X=463499.5241, Y=561638.9303 | 24. X=463583.6914, Y=561451.0975 |
| 9. X=463514.5572, Y=561650.5256 | 25. X=463541.1560, Y=561455.3770 |
| 10. X=463541.6795, Y=561634.3512 | 26. X=463515.5578, Y=561459.1959 |
| 11. X=463550.9122, Y=561627.6168 | 27. X=463486.1220, Y=561468.1020 |
| 12. X=463576.3000, Y=561605.8900 | 28. X=463461.3044, Y=561482.0002 |
| 13. X=463596.3307, Y=561586.3424 | 29. X=463438.4830, Y=561497.8120 |
| 14. X=463604.5468, Y=561576.8875 | 30. X=463427.4724, Y=561504.8133 |
| 15. X=463615.2944, Y=561560.6533 | 31. X=463417.4140, Y=561510.5450 |
| 16. X=463632.7542, Y=561535.9670 | |

Sit 2 "Dealul Mănăstirii" - cod RAN: 114391.05



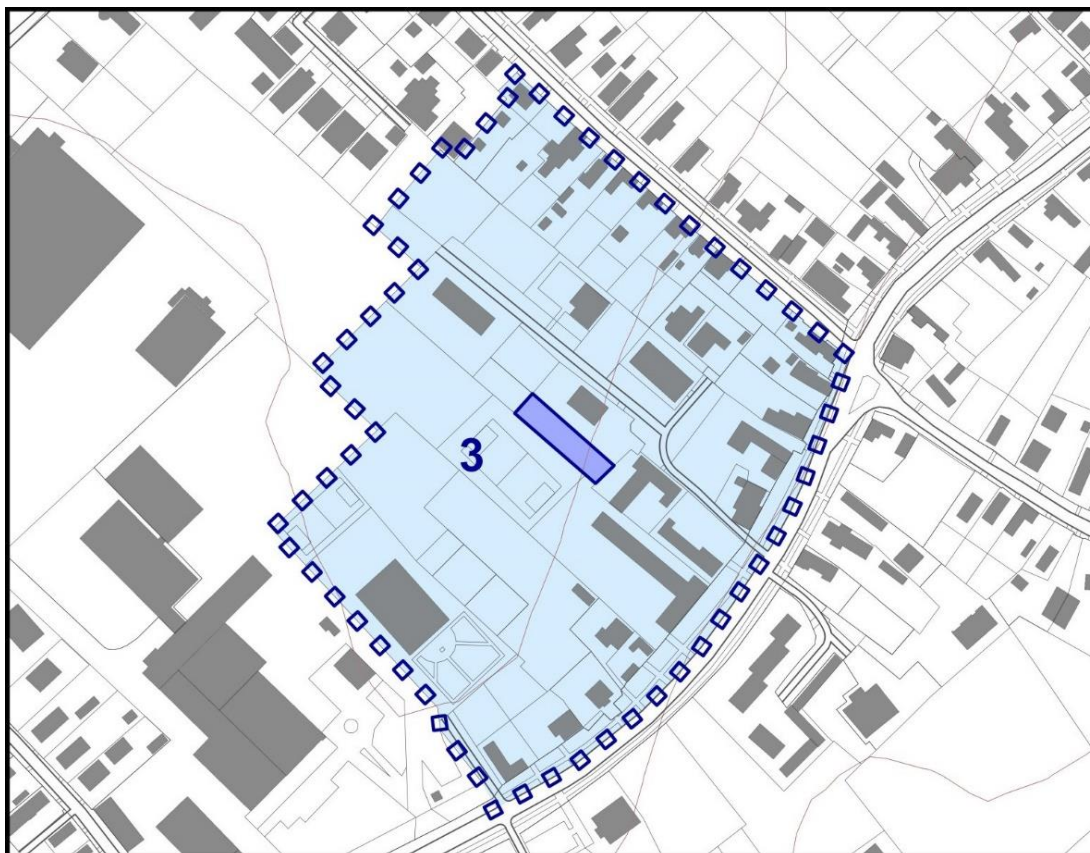
Lista coordonate Sit 2:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. X=463631.4626, Y=562395.7506 | 5. X=463642.9392, Y=562343.3809 |
| 2. X=463695.1434, Y=562370.4485 | 6. X=463627.8393, Y=562349.9047 |
| 3. X=463687.4308, Y=562353.5572 | 7. X=463610.4577, Y=562359.9811 |
| 4. X=463664.3405, Y=562336.0505 | 8. X=463621.4108, Y=562388.3333 |

Lista coordonatelor zonei de protecție Sit 2:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=463665.8520, Y=562284.0600 | 18. X=463652.6121, Y=562476.2573 |
| 2. X=463597.3666, Y=562309.8606 | 19. X=463659.2115, Y=562472.2324 |
| 3. X=463563.2592, Y=562330.4754 | 20. X=463664.8554, Y=562465.0483 |
| 4. X=463572.2259, Y=562340.7575 | 21. X=463671.1725, Y=562454.7433 |
| 5. X=463578.2493, Y=562348.9468 | 22. X=463673.6346, Y=562450.7391 |
| 6. X=463584.3894, Y=562359.3577 | 23. X=463676.3477, Y=562446.6151 |
| 7. X=463596.2017, Y=562385.7776 | 24. X=463683.4974, Y=562441.2348 |
| 8. X=463612.3164, Y=562427.8621 | 25. X=463692.2739, Y=562435.7863 |
| 9. X=463614.0904, Y=562436.1213 | 26. X=463709.3544, Y=562430.3920 |
| 10. X=463614.4881, Y=562439.1167 | 27. X=463718.2970, Y=562427.8705 |
| 11. X=463614.1523, Y=562455.9884 | 28. X=463741.7839, Y=562418.0085 |
| 12. X=463613.1496, Y=562470.1389 | 29. X=463749.9284, Y=562414.1458 |
| 13. X=463613.5246, Y=562474.1558 | 30. X=463780.6668, Y=562398.4658 |
| 14. X=463627.5512, Y=562499.2692 | 31. X=463778.3780, Y=562387.2490 |
| 15. X=463629.4680, Y=562499.2366 | 32. X=463727.1800, Y=562262.1470 |
| 16. X=463634.3163, Y=562490.5009 | 33. X=463725.0760, Y=562261.7480 |
| 17. X=463640.3893, Y=562483.7213 | |

Sit 3 "Dispensar"



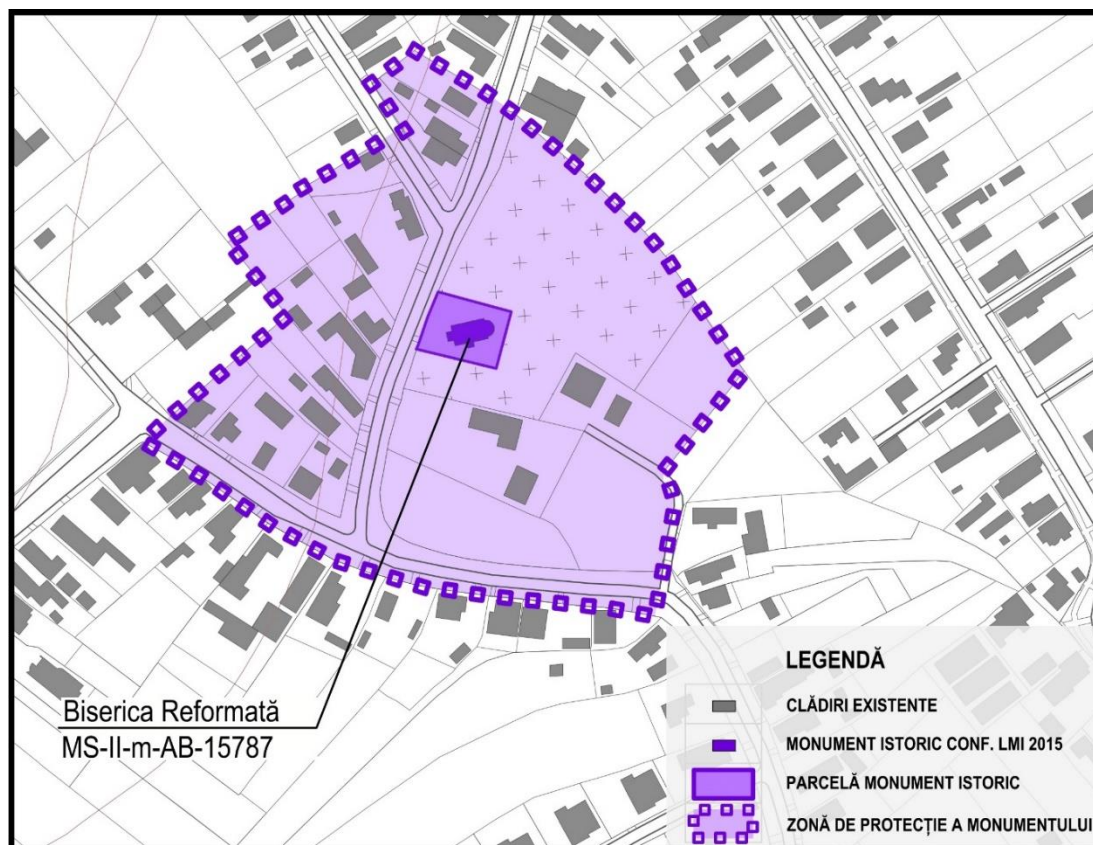
Lista coordonate Sit 3:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. X=463133.1540, Y=560921.3870 | 3. X=463104.6664, Y=560961.9758 |
| 2. X=463096.6337, Y=560953.0609 | 4. X=463141.5272, Y=560929.4480 |

Lista coordonatelor zonei de protecție Sit 3:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=463061.8800, Y=560820.2600 | 17. X=463222.0298, Y=560999.0550 |
| 2. X=463063.1200, Y=560810.4000 | 18. X=463188.6300, Y=561026.4028 |
| 3. X=463081.8700, Y=560786.5900 | 19. X=463145.6314, Y=561063.8736 |
| 4. X=463088.1676, Y=560774.9068 | 20. X=463111.8427, Y=561093.2573 |
| 5. X=463103.8102, Y=560783.3732 | 21. X=463097.5655, Y=561106.7226 |
| 6. X=463124.7707, Y=560795.5161 | 22. X=463089.2270, Y=561098.4433 |
| 7. X=463154.0118, Y=560818.7664 | 23. X=463092.9939, Y=561094.6495 |
| 8. X=463167.9808, Y=560832.8742 | 24. X=463068.9770, Y=561066.2750 |
| 9. X=463180.6989, Y=560847.3885 | 25. X=463063.1071, Y=561071.9591 |
| 10. X=463209.1904, Y=560888.2679 | 26. X=463041.4560, Y=561046.6080 |
| 11. X=463220.1428, Y=560907.0447 | 27. X=463033.9631, Y=561036.8492 |
| 12. X=463226.5225, Y=560920.8072 | 28. X=463054.2203, Y=561019.0058 |
| 13. X=463243.1375, Y=560965.4767 | 29. X=463006.3960, Y=560972.0382 |
| 14. X=463247.9715, Y=560978.0024 | 30. X=463034.6055, Y=560945.3504 |
| 15. X=463243.3987, Y=560981.4970 | 31. X=462987.1800, Y=560900.8900 |
| 16. X=463237.7100, Y=560986.1000 | |

Biserica reformată, sat Sâncraiu de Mureș – cod LMI: MS-II-m-A-15787



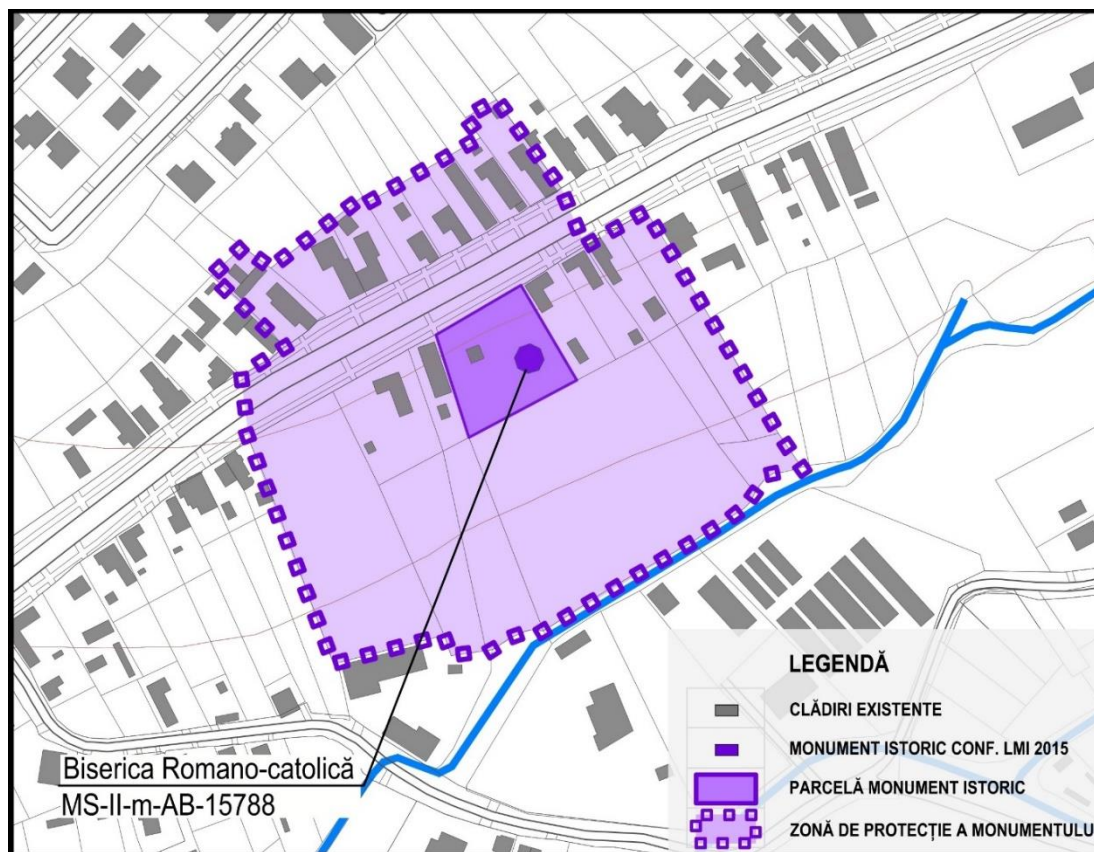
Lista coordonate Biserica reformată, sat Sâncraiu de Mureș:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. X=463549.2519, Y=561557.0023 | 4. X=463515.8880, Y=561545.2310 |
| 2. X=463523.1378, Y=561564.1965 | 5. X=463515.3638, Y=561543.6440 |
| 3. X=463519.3640, Y=561555.1650 | 6. X=463543.9203, Y=561536.6785 |

Lista coordonatelor ZP Biserica reformată, sat Sâncraiu de Mureș:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=463427.2263, Y=561519.7588 | 17. X=463603.9652, Y=561500.0317 |
| 2. X=463469.1016, Y=561555.6835 | 18. X=463603.4723, Y=561496.3306 |
| 3. X=463447.8055, Y=561581.9317 | 19. X=463606.2915, Y=561493.5962 |
| 4. X=463475.8887, Y=561600.8696 | 20. X=463607.7270, Y=561489.0106 |
| 5. X=463475.2809, Y=561601.8366 | 21. X=463607.8024, Y=561487.7279 |
| 6. X=463501.1980, Y=561617.2610 | 22. X=463602.4351, Y=561458.0524 |
| 7. X=463510.0398, Y=561623.1597 | 23. X=463600.5943, Y=561448.1659 |
| 8. X=463499.5241, Y=561638.9303 | 24. X=463583.6914, Y=561451.0975 |
| 9. X=463514.5572, Y=561650.5256 | 25. X=463541.1560, Y=561455.3770 |
| 10. X=463541.6795, Y=561634.3512 | 26. X=463515.5578, Y=561459.1959 |
| 11. X=463550.9122, Y=561627.6168 | 27. X=463486.1220, Y=561468.1020 |
| 12. X=463576.3000, Y=561605.8900 | 28. X=463461.3044, Y=561482.0002 |
| 13. X=463596.3307, Y=561586.3424 | 29. X=463438.4830, Y=561497.8120 |
| 14. X=463604.5468, Y=561576.8875 | 30. X=463427.4724, Y=561504.8133 |
| 15. X=463615.2944, Y=561560.6533 | 31. X=463417.4140, Y=561510.5450 |
| 16. X=463632.7542, Y=561535.9670 | |

Biserica romano-catolică, sat Nazna – cod LMI: MS-II-m-A-15788



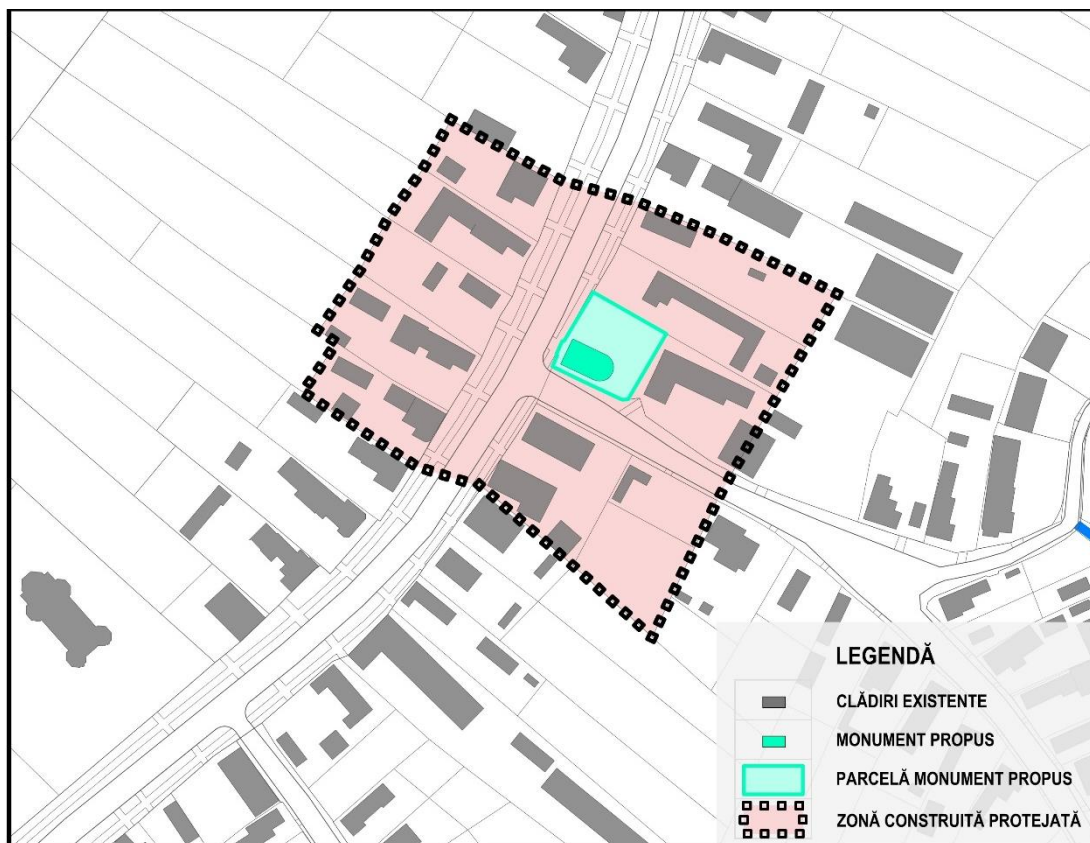
Lista coordonate Biserica romano-catolică, sat Nazna:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. X=462709.9550, Y=560567.2570 | 3. X=462759.9032, Y=560551.0050 |
| 2. X=462721.6728, Y=560530.7113 | 4. X=462740.1938, Y=560584.8412 |

Lista coordonatelor ZP Biserica romano-catolică, sat Nazna:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=462725.7050, Y=560637.1905 | 17. X=462748.0606, Y=560462.1937 |
| 2. X=462685.4564, Y=560613.8830 | 18. X=462801.4817, Y=560494.0453 |
| 3. X=462683.7690, Y=560616.0631 | 19. X=462816.8392, Y=560504.0453 |
| 4. X=462651.3440, Y=560590.9660 | 20. X=462820.9898, Y=560507.2793 |
| 5. X=462641.4055, Y=560598.4214 | 21. X=462823.1570, Y=560511.1002 |
| 6. X=462630.3810, Y=560588.1100 | 22. X=462827.2156, Y=560516.5542 |
| 7. X=462656.3710, Y=560562.7830 | 23. X=462829.7793, Y=560518.0187 |
| 8. X=462640.8775, Y=560552.8565 | 24. X=462839.6674, Y=560520.2154 |
| 9. X=462643.7650, Y=560529.6260 | 25. X=462831.4197, Y=560532.2214 |
| 10. X=462673.7540, Y=560450.1940 | 26. X=462805.1404, Y=560576.6078 |
| 11. X=462675.1570, Y=560450.8820 | 27. X=462784.4852, Y=560611.0239 |
| 12. X=462712.8155, Y=560460.7044 | 28. X=462762.7930, Y=560598.5382 |
| 13. X=462715.4379, Y=560453.4253 | 29. X=462754.3299, Y=560619.2073 |
| 14. X=462730.1488, Y=560455.5837 | 30. X=462731.4305, Y=560650.6035 |
| 15. X=462738.5349, Y=560460.6443 | 31. X=462720.5230, Y=560644.1680 |
| 16. X=462743.8715, Y=560462.5953 | |

Biserica reformată, sat Nazna – imobil propus spre clasarea în LMI



Lista coordonate Biserica reformată sat Nazna:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=462083.1673, Y=559907.3565 | 7. X=462052.3865, Y=559901.1949 |
| 2. X=462062.5538, Y=559919.1064 | 8. X=462051.0944, Y=559898.1153 |
| 3. X=462062.0408, Y=559918.2342 | 9. X=462059.1730, Y=559894.2020 |
| 4. X=462054.3435, Y=559905.4260 | 10. X=462069.9660, Y=559889.1420 |
| 5. X=462053.7873, Y=559905.2565 | 11. X=462070.9090, Y=559888.7210 |
| 6. X=462052.1653, Y=559901.6559 | 12. X=462072.3892, Y=559888.8475 |

Lista coordonatelor ZCP sat Nazna:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. X=462014.5422, Y=559953.8340 | 10. X=462079.2070, Y=559821.8171 |
| 2. X=462004.6825, Y=559939.9364 | 11. X=462097.5402, Y=559860.3636 |
| 3. X=461996.5035, Y=559924.9481 | 12. X=462101.8560, Y=559868.1900 |
| 4. X=461985.1326, Y=559908.2635 | 13. X=462114.3443, Y=559889.5850 |
| 5. X=461990.1632, Y=559904.8621 | 14. X=462131.2942, Y=559918.6238 |
| 6. X=461980.6510, Y=559890.9322 | 15. X=462097.2070, Y=559935.3690 |
| 7. X=462012.7445, Y=559869.9009 | 16. X=462075.7832, Y=559944.3586 |
| 8. X=462031.1526, Y=559864.1584 | 17. X=462053.6780, Y=559950.5570 |
| 9. X=462056.8988, Y=559841.9352 | 18. X=462024.9886, Y=559966.1507 |

4.5 LISTA LOCUINTELOR CU VALOARE ISTORICĂ SAU ARHITECTURALĂ DEOSEBITĂ

Biserica ortodoxă, sat Sâncraiu de Mureș



Sursa: Google Maps

Casă, sat Nazna, strada Principală, nr. 156



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Casă, sat Nazna, strada Principală, nr. 165



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Casă și șură, sat Nazna, strada Principală, nr. 174



Sursa: Google Maps

Casă, sat Nazna, strada Principală, nr. 176



Sursa: Google Maps

Șură, sat Nazna, strada Principală, nr. 191



Sursa: Foto teren, Eco Maps

Casă, sat Nazna, strada Principală, nr. 245



Sursa: Foto teren, Eco Maps

4.6 ZONELE DE RISC TEHNOLOGIC – AMPLASAMENTE TIP SEVESO

