

**PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, JUDEȚUL MUREȘ**

Beneficiar:
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

Executant:
S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.
Administrator: arh. Andrei JELESCU
Sef proiect: arh. Andrei JELESCU

Denumirea etapei:
2. PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Faza 2.1.3. Propuneri preliminare de reglementări urbanistice

Denumirea studiului:
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
VOLUMUL II.4 – SIGHIȘOARA (U.T.R. S60 – S72)

VERSIUNE PRELIMINARĂ

Data: Decembrie 2021

Autori:
S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:
arh. Andrei JELESCU (sef proiect)
urb. Monica PĂTRĂȘCOIU
arh. urb. Ana PETRESCU



QUATTRO DESIGN

ARHITECTI ȘI URBANIȘTI ASOCIAȚI

DIONISIE LUPU NR. 50, AP. 9

010458 BUCUREȘTI, SECT. 1

TEL/FAX: (4021) 315.15.70

OFFICE@QUATTROD.RO

J40/7652/12.05.2004

C.U.I.: RO 16413534

**PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, JUDEȚUL MUREȘ**

FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE

Arh. Andrei JELESCU (șef proiect)

Urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, JUDEȚUL MUREȘ

Denumirea și conținutul fazelor:

ETAPA 1. STUDII DE FUNDAMENTARE

Faza 1.1. Realizarea suportului topografic

Faza 1.2. Studii de fundamentare. Analiza situației existente și a disfuncționalităților

1. Studiul geotehnic. Riscuri naturale și antropice
2. Studiu de inundabilitate
3. Studiu privind relațiile periurbane
4. Studiu privind evoluția activităților economice
5. Studiu privind potențialul turistic
6. Studii privind evoluția socio-demografică
7. Studiu privind protecția mediului
8. Studiu de peisaj. Studiu privind silueta urbană
9. Studiul circulației urbane și transporturilor. Studiu de mobilitate
10. Studiul urban istoric și morfologic. Studiu de patrimoniu cultural
11. Studiu privind tipurile de proprietate și circulația terenurilor
12. Studiu privind dotările de interes publice
13. Studiu privind infrastructura tehnico-edilitară
14. Studii consultative: analiza factorilor interesați
15. Studiul schimbărilor climatice

ETAPA 2. PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Faza 2.1. Propuneri preliminare de reglementari urbanistice - PUG preliminar

Faza 2.1.1. Dezbateri publice. Etapa pregătitoare. Consultarea populației și a factorilor interesați.

Faza 2.1.2. Sinteza analizei situației existente și a disfuncționalităților. Diagnostic prospectiv

Faza 2.1.3. Propuneri preliminare de reglementări urbanistice.

Faza 2.2. Consultarea populației în conformitate cu Ordinul 2701/2010

Faza 2.3. Întocmire documentației pentru obținere avize/acorduri

Faza 2.4. Redactare finală a documentației PUG

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, JUDEȚUL MUREȘ

Denumirea fazei:

Faza 2.1.3. Propuneri preliminare de reglementări urbanistice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

| | |
|---|----|
| 1. DISPOZIȚII GENERALE | 6 |
| 1.1. Rolul R.L.U. | 6 |
| 1.2. Baza legală a elaborării R.L.U..... | 6 |
| 1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U. | 8 |
| 1.4. Împărțirea operațională a teritoriului intravilan | 9 |
| 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR | 10 |
| 2.1. Reguli cu privire la autorizarea construirii | 10 |
| 2.2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului..... | 10 |
| 2.3. Reguli cu privire la protejarea patrimoniului natural..... | 11 |
| 2.4. Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit | 11 |
| 2.5. Autorizarea construirii pentru imobile incluse în Bunul înscris în Lista Patrimoniului Mondial..... | 12 |
| 2.6. Autorizarea construirii pentru imobile clasate sau propuse pentru clasare în L.M.I..... | 13 |
| 2.6.1. Autorizarea construirii pentru imobile situate în zone de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate | 15 |
| 2.6.2. Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic..... | 15 |
| 2.7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice) | 25 |
| 2.7.1. Amplasarea construcțiilor față de zonele supuse riscurilor naturale | 25 |
| 2.7.2. Amplasarea construcțiilor față de rețelele tehnico-edilitare. | 25 |
| 2.7.3. Amplasarea construcțiilor față de căi ferate aflate în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. . | 26 |
| 2.7.4. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice | 26 |
| 2.7.5. Autorizarea construcțiilor generatoare de riscuri | 27 |
| 2.8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile parcelei și a construcțiilor..... | 27 |

NOTĂ:

- Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
- Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

R.L.U. – Versiune preliminară

| | |
|---|-----|
| 2.9. Reguli de amplasare a construcțiilor pe parcelă și retrageri minime obligatorii | 29 |
| 2.10. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor | 30 |
| 2.11. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară | 31 |
| 2.12. Reguli cu privire la spațiile verzi și spațiile publice | 34 |
| 2.13. Reguli cu privire la împrejurimi | 35 |
| 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ | 36 |
| 3.1. Zone și subzone funcționale..... | 36 |
| 4. PREVEDERI PRIVIND UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ . | 39 |
| U.T.R. S60 | 39 |
| U.T.R. S62 | 50 |
| U.T.R. S63 | 59 |
| U.T.R. S64 | 62 |
| U.T.R. S65 | 67 |
| U.T.R. S66 | 72 |
| U.T.R. S67 | 78 |
| U.T.R. S68 | 84 |
| U.T.R. S69 | 89 |
| U.T.R. S70 | 91 |
| U.T.R. S71 | 94 |
| U.T.R. S72 | 97 |
| 5. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR | 104 |
| 6. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN | 115 |
| 7. ANEXE | 118 |
| 7.1. Definiții și termeni utilizați în regulamentul local de urbanism al P.U.G | 118 |
| 7.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților | 122 |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu administrativ al Municipiului Sighișoara.

Rolul R.L.U. constă în explicitarea și detalierea prevederilor din P.U.G. în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), precum și cu conținutul tehnic și structura din *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism* (Indicativ GM-007-2000, aprobat cu O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000) și din *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic general* (Indicativ GP-038-1999, aprobat cu O.M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999).

1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor *Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. R.L.U. intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Municipiului Sighișoara și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

A. **Acte normative cu caracter general:**

- Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii Socialiste România, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată 2013;
- Legea nr. 114/1996, legea locuinței, republicată 1997;

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată 2016;

B. Acte normative privind documentațiile de urbanism:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat și completat prin H.G. 490/2011;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Ordin nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism" (Indicativ GM – 007 – 2000, aprobat OMLPAT nr. 21/N/10.04.2000)
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în 2015;
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)";

C. Acte normative privind peisajul:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 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 salbatice;
- H.G. 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;
- Ordinul M.M.D.D. 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, cu modificările și completările ulterioare.

D. Acte normative privind monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice (2015) și monumentele istorice înscrise în Lista Patrimoniului Mondial:

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare
- O.G. nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, modificată și aprobată prin Legea nr. 564/2001
- Legea 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată 2008;

E. Acte normative privind patrimoniul arheologic:

- Ordonanța nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată;
- Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică

F. Acte normative privind rețelele tehnico-edilitare:

- Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale
- Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea
- Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 –” Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1”.

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil precum și în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului.

1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru întregul teritoriu administrativ al Municipiului Sighișoara, privind modul de utilizare a imobilelor, autorizarea construirii și autorizarea desființării construcțiilor, destinația terenurilor, activitățile permise și interzise.

Teritoriul administrativ al Municipiului Sighișoara este împărțit, după destinație, în teritoriul intravilan și teritoriul extravilan.

Astfel, în momentul de față, conform Legii nr. 290/2018 *pentru modificarea și completarea Legii 2/1968 privind organizarea administrativ teritorială a României*, teritoriul intravilan al municipiului Sighișoara se împarte astfel:

- 7 localități componente: Sighișoara (reședință de municipiu), Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Șoromiclea, Venchi, Viilor;
- 1 sat aparținător: Hetiur

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

Teritoriul intravilan al municipiului Sighișoara, stabilit prin prezentul P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia, este delimitat în cadrul următoarelor planșe:

- PLANȘA 11. Reglementări urbanistice – împărțirea pe U.T.R. + sinteza zonificare funcțională
- PLANȘA 11.2. Reglementări urbanistice – Sinteza zonificare funcțională + rețeaua majoră de circulații
- PLANȘA 11.3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională
- PLANȘA 16. Încadrarea în teritoriu

Zonificarea funcțională a teritoriului intravilan al municipiului Sighișoara este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie să se obțină.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din teritoriul intravilan al municipiului, în funcție de unitatea teritorială de referință de care aparține. Ele sunt detaliate în cadrul *Cap. 4. Prevederi privind unitățile teritoriale de referință din intravilan*

1.4. Împărțirea operațională a teritoriului intravilan

Prin prezenta documentație de urbanism, teritoriul intravilan al municipiului Sighișoara a fost împărțit în unități teritoriale de referință, stabilite pe baza caracteristicilor țesutului urban, materializat prin împărțirea în Zone Istorice de Referință (Z.I.R.) și Subzone Istorice de Referință (S.I.R.), precum și în baza profilului funcțional și a unităților de peisaj urban delimitate în cadrul studiilor de fundamentare aferente prezentului P.U.G.¹

Astfel, prin prezentul P.U.G. și R.L.U. teritoriul administrativ al municipiului Sighișoara a fost împărțit după cum urmează:

- localitatea componentă Sighișoara: S01 – S72;
- sat aparținător Hetiur: H01 – H04;
- localitatea componentă Venchi: V01 – V03;
- localitatea componentă Rora: R01 – R04;
- localitatea componentă Aurel Vlaicu: AV01 – 04;
- localitatea componentă Angofa: A01 – A02;
- localitatea componentă Șoromiclea: SO01 – SO02

¹ Studiu de fundamentare 1.2.4. *Studiu urban istoric și morfologic studiu de patrimoniu cultural*, autori : arh. Andrei JELESCU, arh. urb. Ana PETRESCU, arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU, expert MC, urb. Monica PĂTRĂȘCOIU, urb. Cristina MOTOTOLEA ZAHARIA, ing. peis. Oana PÎRVU ; Studiu de fundamentare 1.2.8. *Studiu de peisaj. Studiu privind silueta urbană*, autori: arh. Andrei JELESCU, arh. urb. Ana PETRESCU, urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la autorizarea construirii

- (1) În cadrul **teritoriului intravilan** stabilit prin prezenta documentație de urbanism este permisă autorizarea construirii, conform *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, cu modificările și completările ulterioare;
- (2) În cadrul **teritoriului intravilan**, autorizarea lucrărilor de construire / desființare va respecta, cumulativ, reglementările urbanistice stabilite prin prezenta documentație de urbanism precum și condițiile prevăzute de instituțiile publice responsabile de avizarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire / desființare.
- (3) În cadrul **teritoriului extravilan**, terenurile cu destinație agricolă sunt stabilite în *Planșa 13. Plan de încadrare în teritoriu*. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare. Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.
- (4) În cadrul **teritoriului extravilan**, terenurile cu destinație forestieră sunt stabilite în *Planșa 13. Plan de încadrare în teritoriu*. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune reglementărilor în vigoare. Schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă

2.2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului

- (1) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice, îmbunătățirii regimului de curgere al apelor și pentru prevenirea poluării resurselor de apă, Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, se instituie zone de protecție pentru cursurile de apă (vezi Anexa 7.2.), în care este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.
- (2) Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel (Legea nr. 107/1996, Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare, Art. 16).
- (3) Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare.
- (4) Clădirile cu destinație rezidențială, precum și clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă
- (5) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire teritoriul municipiului Sighișoara trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

2.3. Reguli cu privire la protejarea patrimoniului natural

- (1) Teritoriul administrativ al municipiului Sighișoara se suprapune cu o serie de arii protejate aparținând rețelei ecologice Natura 2000: ROSCI0227 Sighișoara – Târnava Mare, ROSCI0186 Pădurile de stejar pufos de pe Târnava Mare, ROSPA 0099 Podișul Hârtibaciului, ROSPA0028 Dealurile Târnavelor și Valea Nirajului
- (2) Toate ariile protejate Natura 2000 prezente pe teritoriul Municipiului Sighișoara beneficiază de planuri de management care stabilesc cadrul general de desfășurare al acțiunilor necesare pentru îndeplinirea obiectivelor ariei protejate;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor precum și activitățile permise sau interzise în teritoriul ariilor naturale protejate sunt reglementate în conformitate cu prevederile prezentului R.L.U. și a Planurilor de management aferente acestora.
- (4) Astfel, pentru autorizarea construirii pentru imobilele ce se regăsesc în zonele menționate la alin. (1), se vor consulta planurile de management pentru acele zone incluse în arii protejate Natura 2000 și se va solicita avizul custodelui / administratorului desemnat, conform *Ordinului Ministrului Mediului și Schimbărilor Climatice nr. 1052 din 03.07.2014*.
- (5) Conform Legii 5 / 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate, în zona municipiului Sighișoara se află și aria protejată de interes național ce corespunde categoriei a IV-a EUCN (rezervație naturală de tip mixt) „Stejarii seculari de la Breite”

2.4. Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit

- (1) Imobilele protejate din punct de vedere cultural sunt următoarele:
 - a. Imobile incluse în Bunul înscris în Lista Patrimoniului Mondial
 - b. Imobile incluse în Zona de protecție a Bunului înscris în Lista Patrimoniului Mondial
 - c. Imobile care fac parte din Zona cu patrimoniu construit cu valoare mare / zona cu patrimoniu arheologic reperat "Centrul istoric al Municipiului Sighișoara", înscrisă în Lista monumentelor istorice (2015)
 - d. Imobile înscrise în Lista monumentelor istorice (2015)
 - e. Imobile situate în zonele de protecție ale imobilelor înscrise în Lista monumentelor istorice
 - f. Imobile incluse în R.A.N.
- (2) Imobilele de la pct. a-e formează Zona construită protejată propusă prin prezentul P.U.G.
- (3) Protejarea imobilelor cu valoare include protejarea clădirilor principale, a celor secundare și a anexelor gospodărești precum și a împrejurimilor, fântânilor și a unor construcții anexe existente în imobilele respective.
- (4) Protejarea clădirilor și a construcțiilor menționate presupune conservarea compunerii volumetrice a acestora, a elementelor componente, inclusiv a materialelor de construcție, a finisajelor și elementelor decorative interioare și exterioare, a învelitorilor și tâmplăriilor interioare și exterioare
- (5) Se recomandă reconversia funcțională a construcțiilor nefuncționale înscrise în L.M.I. sau situate în interiorul Bunului înscris în L.P.M., sitului

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

înscris în L.M.I. "Centrul istoric al municipiului Sighișoara, incluzând zona înscrisă în Lista Patrimoniului Mondial" (poziția 713, cod L.M.I. MS-II-s-A-15806) sau în interiorul zonelor construite protejate

- (6) Pentru toate funcțiunile propuse prin prezentul R.L.U. se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, grajdurilor, șoproanelor și a șurilor, care să valorifice un fond construit valoros (de exemplu: există case tradiționale, amplasate sau nu în zone construite protejate, nelistate ca monumente istorice, care pastrează caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale).
- (7) Lucrările de modernizare a infrastructurii de circulație, situate în interiorul Bunului înscris în L.P.M., se vor realiza numai cu avizul favorabil al Ministerului Culturii
- (8) Profilele transversale ale străzilor din zona cu valoare culturală excepțională, zona cu valoare culturală foarte mare, zonele cu valoare culturală mare și zona cu valoare culturală medie (cf. Planșei 13. *Reglementări urbanistice – valori culturale / modalități de intervenție*) își vor păstra caracteristicile actuale, impunându-se următoarele măsuri:
 - a. Păstrarea traseului sinuos al străzilor; în cazuri excepționale, pentru îmbunătățirea circulației publice se poate rectifica traseul unei străzi prin corectarea unor tronsoane de stradă rectilinii cu lungimi de maxim 50,00m.
 - b. Păstrarea profilului transversal existent al străzilor; în cazuri excepționale, pentru îmbunătățirea circulației publice, se pot face corecții locale minime ale profilului transversal existent
 - c. Măsurile de modernizare ale drumurilor publice, de amenajare a intersecțiilor, reabilitare a podurilor existente și de construire a unor noi poduri precum și măsurile de organizare a circulației pietonale și a bicicletelor, toate prevăzute prin P.U.G., se vor realiza în urma unor studii de specialitate; avizul Ministerului Culturii este necesar la fazele P.U.Z, P.U.D., D.A.L.I., D.T.A.C.
 - d. Tratarea la sol a suprafețelor aparținând domeniului public și amenajarea acestora (suprafețe carosabile și pietonale; străzi, parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament) se vor realiza după studii de specialitate; avizul Ministerului Culturii este necesar la fazele P.U.Z, P.U.D., D.A.L.I., D.T.A.C.
- (9) În cazul intervențiilor asupra imobilelor protejate din punct de vedere cultural, definite la Art.(1), este necesară participarea unui specialist sau expert atestat de Ministerul Culturii, în condițiile definite la Cap. 2.5.

2.5. Autorizarea construirii pentru imobile incluse în Bunul înscris în Lista Patrimoniului Mondial

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor precum și activitățile permise sau interzise în teritoriul sitului înscris în Lista Patrimoniului Mondial și în zona sa protecție vor fi reglementate în conformitate cu prevederile prezentului R.L.U. precum și a *Programului de protecție și gestiune a monumentului istoric înscris în Lista patrimoniului mondial*, atunci când acesta din urmă va fi realizat și aprobat.
- (2) Programul de protecție și gestiune a monumentului istoric înscris în Lista patrimoniului mondial va prelua și detalia reglementările prezentei documentații de urbanism referitoare la U.T.R. incluse în Bunul înscris în Lista Patrimoniului Mondial și în zona de protecție a acestuia.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- (3) Pentru imobilele care fac parte din Bunul înscris în Lista Patrimoniului Mondial este obligatorie elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. prin care se vor fundamenta temeinic intervențiile propuse (conservare, restaurare, modificări ale construcțiilor atât la interior cât și la exterior – fațade, acoperiș etc.).
- (4) Orice intervenție asupra unui imobil inclus în Bunul înscris în Lista Patrimoniului Mondial sau în zona de protecție a acestuia se poate autoriza numai în baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, cel al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, cf. Legii nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice

2.6. Autorizarea construirii pentru imobile clasate sau propuse pentru clasare în L.M.I.

- (1) Prevederile specifice monumentelor clasate se aplică în mod corespunzător și oricărui imobil pentru care s-ar declanșa ulterior o procedură de clasare, până în momentul clasării acestuia sau, după caz, respingerii documentației de clasare.
- (2) Se interzice desființarea (totală sau parțială) a clădirilor din imobilele înscrise în L.M.I. sau aflate în procedură de clasare. Prin excepție, pot fi desființate (total sau parțial) clădirile sau părțile de clădire din aceste imobile pentru care se elaborează, ulterior prezentului PUG, un Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat în condițiile legii și ale prezentului R.L.U.
- (3) Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monumente istorice trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii și Identității Naționale în domeniul „restaurare de arhitectură”.
- (4) Avizarea și autorizarea intervențiilor propuse pentru clădirile monumente istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice se face numai având la bază următoarele piese, obligatorii:
 - I. Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor (al imobilului / contextului urban în care este amplasat), elaborat în acest scop, întocmit și asumat, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii și Identității Naționale pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice, studii / analize, urmărirea comportării în timp a monumentelor istorice, urbanism istoric, arheologie* (dacă este cazul);
 - II. Expertiza tehnică a imobilului, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii și Identității Naționale pentru specialitatea *structuri portante istorice*;
 - III. Documentație tehnică pentru autorizarea construirii / desființării, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii și Identității Naționale pentru *proiectare intervenții monumente istorice și specialități conexe*, în funcție de specificul și complexitatea intervenției propuse;
- (5) Pentru intervențiile propuse asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (cf. Planșelor 11. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională),

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

documentațiile vor fi întocmite și asumate de arhitecți cu drept de semnătură.

- (6) Proiectele de intervenții asupra monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice vor avea ca obiect *consolidare, conservare, renovare, restaurare*. Orice alt tip de intervenție (inclusiv schimbarea de destinație) va trebui temeinic justificată și argumentată prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat ulterior prezentului PUG, în conformitate cu prevederile legislative.
- (7) Proiectele de intervenții asupra monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice vor avea în vedere intervenții care să respecte volumetria, fațadele și forma învelitorilor. Orice alt tip de intervenție va trebui temeinic justificată și argumentată printr-un Studiu istoric de fundamentare, elaborat ulterior prezentului PUG, în conformitate cu prevederile legislative.
- (8) În cazul monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în LMI, rețelele de alimentare cu apă, canalizare ape uzate, energie electrică, gaze naturale, puncte de transformare electrice, inclusiv unitățile de contorizare aferente acestora, se vor amplasa în firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastate în zidărie.
- (9) În cazul monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice, amplasarea de echipamente și instalații standardizate (părți de instalații de climatizare / unități exterioare de aer condiționat) se vor amplasa pe fațadele secundare, fără a fi vizibile în mod direct din domeniul public.
- (10) În cazul amplasării de construcții aflate în zona de vizibilitate directă a monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice, este necesară realizarea unui studiu de vizibilitate, solicitat prin Certificatul de Urbanism și avizat de DJC Mureș. Împreună cu proiectul de specialitate, din care să reiasă modul în care monumentele istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în LMI, sunt percepute, în raport cu noile intervenții arhitecturale.
- (11) În imobilele clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice se interzice amplasarea de construcții / instalații cu înălțime mai mare decât înălțimea maximă la coamă a obiectivului protejat; dacă obiectivul protejat este edificiu de cult, maximul înălțimii se consideră înălțimea la cornișă.
- (12) Documentațiile de urbanism întocmite ulterior prezentului P.U.G., al căror obiect reprezintă imobile incluse (total sau parțial) în zone de protecție a monumentelor istorice, vor fi întocmite și asumate, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii și Identității Naționale pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice - urbanism, studii / analize - urbanism istoric* și vor conține și studii istorice de fundamentare, și (dacă este cazul) studii / rapoarte de diagnostic arheologic.
- (13) Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. (în categoriile „monument” și „ansamblu”) este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența Primăriei Municipiului Sighișoara. Autorizarea construirii se va face după următorul flux:

I. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- II. Eliberarea C.U., care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) cel puțin următoarele avize favorabile:
- i. Avizul M.C. pentru lucrări efectuate în imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A, cu excepția lucrărilor de întreținere și reparații curente ale construcțiilor (cf. Ordinului M.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor;
 - ii. Avizul D.J.C. Mureș (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B, precum și pentru lucrări de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A (cf. Ordinului M.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor.

Notă: Planșele Proiectului avizat de către M.C. sau după caz D.J.C. Mureș, vor fi vizate spre neschimbare și vor fi incluse în D.T.A.C împreună cu studiile de specialitate aferente acestora .

III. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C., însoțit de Obligația de folosință a monumentului istoric emisă de D.J.C. Mureș, care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la alin. 2. de mai sus.

IV. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la alin. 2 de mai sus.

(14) Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele clasate în L.M.I. se face conform aceluiași flux administrativ.

2.6.1. Autorizarea construirii pentru imobile situate în zone de protecție ale monumentelor istorice sau în zone construite protejate

(1) Orice intervenție asupra unui imobil care nu este monument istoric dar care se situează în **zona de protecție a unui monument istoric** sau într-o **zonă construită protejată** se poate autoriza numai în baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, cel al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, cf. Legii nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice

2.6.2. Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic

2.6.2.1. Puncte cu potențial arheologic de interes maxim

A. Zona Dealul Turcului Wietenberg (așezare fortificată și spațiul ritualic)

(1) Recomandări:

- Amplasarea unor panouri de informare și semnalizare a sitului, în pași de apropiere, pe toate căile de acces către acesta.
- Stabilirea unei zone de protecție de 100 m. pentru așezarea fortificată, pornind de jur împrejur de la delimitarea naturală stabilită la baza botului

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

de deal, și de 200 m. în spațiul ritualic, dezvoltat către nord, în continuarea platoul superior, după fostul șanț de apărare.

(2) În zona de protecție este interzisă:

- orice fel de construcție, cu excepția celor menționate la recomandări și permisivități;
- schimbarea destinației de folosință actuală, cu excepția mențiunilor de la permisivități;
- orice fel de săpătură, indiferent de dimensiunile ei, efectuate sub firul ierbii pe teritoriul sitului și în zona de protecție a acestuia, fără o autorizație a comisiei naționale de arheologie și în lipsa unui arheolog autorizat în acest sens;
- baleierea zonei cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;
- stâne și ocoale;
- campări și activități de picnic;
- depozități de orice fel;
- orice fel de altă intervenția fără autorizația Direcție Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(3) Permisivități:

- amenajarea unor poteci de acces, doar pe sol și numai pe trasee propuse, agreate și avizate de arheologi, în principal de cei care au fost implicați direct în cercetarea sitului;
- amplasarea de panouri informative în interiorul sitului, cu texte aprobate și în puncte stabilite de arheologi familiarizați cu obiectivul, pe baza unor proiecte avizate de către Comisia Națională de Arheologie și Comisia Națională a Monumentelor Istorice;
- construcții ușoare și temporare, solicitate de arheologi și poziționate de către aceștia în vederea organizării unui șantier de cercetare științifică.
- cosirea pășunatului și toaletarea vegetației;

B. Zona Podmoale (Castru și Vicus militarii)

(1) Recomandări:

- Sondaje arheologice preventive privind delimitarea orizontului de locuire;
- Amplasarea unor panouri de semnalizare și informare a sitului în pași de apropiere, pe toate căile de acces către acesta.
- Stabilirea unei zone de protecție delimitată de cursul râului Târnava Mare la nord, est și vest, și drumul rural de la sud.

(2) În zona protejată și de protecție este interzisă:

- orice fel de construcție, cu excepția celor menționate la recomandări și permisivități;
- schimbarea destinației actuale pentru orice altă folosință a terenului, cu excepția mențiunilor de la recomandări și permisivități;
- orice fel de intervenție, indiferent de dimensiunile ei, efectuate sub firul ierbii (cu excepția porțiunilor transformate în arabil – dar nu mai mult de 0,5 m,) pe teritoriul sitului și în zona de protecție a acestuia, fără o autorizație a comisiei naționale de arheologie și în lipsa unui arheolog autorizat în acest sens;
- baleierea zonei cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- stâne și ocoale;
- campări și activități de picnic;
- depozitări de orice fel;
- orice fel de altă intervenția fără autorizația Direcției Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(3) Permisivități:

- amenajarea unor poteci de acces, doar pe sol și numai pe trasee propuse, agreate și avizate de arheologi.
- amplasarea de panouri informative în interiorul sitului, cu texte aprobate și în puncte stabilite de arheologi familiarizați cu obiectivul, pe baza unor proiecte avizate de către Comisia Națională de Arheologie și Comisia Națională a Monumentelor Istorice;
- construcții ușoare și temporare, solicitate de arheologi și poziționate de către aceștia în vederea organizării unui șantier de cercetare științifică.
- cosirea pășunatului, toaletarea vegetației și lucrări arabile (doar acolo unde acestea au fost deja efectuate)

C. Situl multi-stratificat de la Dealul Viilor (așezare și necropolă)

(1) Recomandări:

- Sondaje arheologice preventive privind delimitarea orizontului cultural de locuire;
- Amplasarea unor panouri de informare și semnalizare a sitului ("Situl multi-stratificat de la Sighișoara – Dealul Viilor. Așezare și necropolă (Sec. XI î.Hr. – Sec XII d. Hr.) în pași de apropiere, pe toate căile de acces către acesta.
- Stabilirea unei zone de protecție delimitată de cursul râului Târnava Mare la sud, liziera de pădure la nord, drumul către fabrica de cărămidă și Cartierul Viilor spre vest și la 500 m de la limita de est a ultimelor descoperiri din zona necropolei.

(2) În zona protejată și de protecție este interzisă:

- orice fel de construcție, cu excepția celor menționate la recomandări și permisivități;
- schimbarea destinației actuale pentru orice altă folosință a terenului, cu excepția mențiunilor de la recomandări și permisivități;
- orice fel de intervenție, indiferent de dimensiunile ei, efectuate sub firul ierbii (cu excepția porțiunilor transformate în arabil – dar nu mai mult de 0,5 m,) pe teritoriul sitului și în zona de protecție definită, fără o autorizație a comisiei naționale de arheologie și în lipsa unui arheolog autorizat în acest sens;
- baleierea zonei cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;
- stâne și ocoale;
- campări și activități de picnic;
- depozitări de orice fel;
- orice fel de altă intervenția fără autorizația Direcției Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(3) Permisivități:

- amplasarea de panouri informative în interiorul sitului, cu texte aprobate și în puncte stabilite de arheologi familiarizați cu obiectivul, pe baza unor

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

proiecte avizate de către Comisia Națională de Arheologie și Comisia Națională a Monumentelor Istorice;

- construcții ușoare și temporare, solicitate de arheologi și poziționate de către aceștia în vederea organizării unui șantier de cercetare științifică.
- cosirea pășunatului, toaletarea vegetației și lucrări arabile, acolo unde acestea au fost deja efectuate;

D. Zona protejată înscrisă în Lista Patrimoniului Mondial (UNESCO)

(1) Recomandări:

- În funcție de rezultatele cercetărilor arheologice, acolo unde este posibil, vechile ruine vor fi marcate în pavaj;

(2) În zona protejată este interzisă:

- excavarea cu mijloace mecanice în spații neafectate de săpături anterioare;
- orice fel de intervenție până la minus 0,5 m sub nivelul actual de călcare în spațiile deschise, publice ori private, indiferent de scop, fără supraveghere și asistență arheologică de specialitate;
- orice fel de intervenție până la minus 0,3 m sub nivelul actual de călcare în spațiile închise (pivnițe, subsoluri, demisoluri ș.a.), publice ori private, indiferent de scop, fără supraveghere și asistență arheologică de specialitate;
- excavarea mai adâncă de 0,5 m sub nivelul actual de călcare, în spații închise sau deschise, pe suprafețe mai mari de 1,5x1,5m fără săpătură arheologică preventivă, efectuată de către un specialist autorizat. În funcție de rezultate, săpătura se poate extinde până la completa documentare și descărcare de sarcină istorică, pe seama beneficiarului.
- prin excepție, pe traseele cunoscute ale utilităților (apă, gaz, electricitate ș.a.) săpăturile de intervenție se pot efectua, în limita aliniamentului și numai până la fundul de șanț săpat anterior, numai cu o supraveghere arheologică de specialitate;
- baleierea zonei cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;
- orice fel de altă intervenție fără autorizația Direcției Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(3) Permisivități:

- întreținerea, igienizarea și amenajarea spațiilor închise și deschise, fără modificări de planimetrie a terenului, cu acordul prealabil al Direcției Generale Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara;
- amenajarea unor poteci, alei și alte căi pietonale de acces și cunoaștere a obiectivului, numai pe sol și doar pe trasee propuse, agreate și avizate;
- amplasarea de panouri informative în interiorul sitului, cu texte aprobate și în puncte stabilite de specialiști familiarizați cu obiectivul, pe baza unor proiecte avizate de către Comisia Națională de Arheologie și Comisia Națională a Monumentelor Istorice;
- construcții ușoare și temporare, solicitate de arheologi și poziționate de către aceștia în vederea organizării unui șantier de cercetare științifică.
- toaletarea vegetației;

2.6.2.2. Puncte de interes arheologic primar

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

A. Centrul istoric Sighișoara (exclusiv zona înscrisă în Lista patrimoniului Mondial)

(1) Recomandări:

- În funcție de rezultatele cercetărilor arheologice, acolo unde este posibil, vechile ruine vor fi marcate în pavaj;

(2) Interdicții:

- excavarea cu mijloace mecanice în spații neafectate de săpături anterioare;
- orice fel de intervenție până la minus 0,3 m sub nivelul actual de călcare în spațiile închise (pivnițe, subsoluri, demisoluri ș.a.), publice ori private, indiferent de scop, fără supraveghere și asistență arheologică de specialitate, în cazul monumentelor istorice;
- excavarea mai adâncă de 0,5 m sub nivelul actual de călcare, în spații închise sau deschise, pe suprafețe mai mari de 1,5x1,5m, în cazul monumentelor istorice, fără săpătură arheologică preventivă, efectuată de către un specialist autorizat. În funcție de rezultate, săpătura se poate extinde până la completa documentare și descărcare de sarcină istorică, pe seama beneficiarului.
- baleierea zonei cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;
- orice fel de altă intervenția fără autorizația Direcției Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(3) Permisivități:

- întreținerea, igienizarea și amenajarea spațiilor închise și deschise, fără modificări de planimetrie a terenului, cu acordul prealabil al Direcției Generale Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara.

B. Monumente diverse înscrise în LMI, aflate în intravilan dar în afara centrului istoric Sighișoara (Turnulețul "La Chip, Linia ferată îngustă Brădeni-Sighișoara, Biserica evanghelică din Hetur, Biserica Buna Vestire – Hetur)

(1) Recomandări:

- Sondaje arheologice preventive privind delimitarea orizontului cultural sau de locuire;
- Stabilirea unui spațiu de protecție arheologică a monumentelor de 100 m jur-împrejurul acestora.
- În funcție de rezultatele unor cercetări arheologice ulterioare, acolo unde este cazul și unde este posibil, vechile ruine vor fi marcate în pavaj;

(2) Interdicții:

- excavarea cu mijloace mecanice mai mult de minus 0,20 m sub nivelul actual de călcare în spațiul de protecție a monumentelor;
- excavarea până la minus 0,5 m sub nivelul actual de călcare în spațiul de protecție a obiectivelor fără supraveghere arheologică de specialitate
- excavarea mai adâncă de 0,5 m sub nivelul actual de călcare, în spațiul de protecție, pe suprafețe mai mari de 1,5 x 1,5 m, fără săpătură arheologică preventivă, efectuată de către un specialist autorizat. În funcție de rezultate, săpătura se poate extinde până la completa documentare și descărcare de sarcină istorică, pe seama beneficiarului.
- baleierea zonei cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- orice fel de altă intervenția fără autorizația Direcției Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(3) Permisivități:

- întreținerea, igienizarea și amenajarea spațiilor închise și deschise, fără modificări de planimetrie a terenului, cu acordul prealabil al Direcției Generale Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara;
- amenajarea unor poteci, alei și alte căi pietonale de acces și cunoaștere a obiectivelor, amenajate numai pe sol și doar pe trasee propuse, agreate și avizate de arheologi,
- amplasarea de panouri informative în interiorul sitului, cu texte aprobate și în puncte stabilite specialiști familiarizați cu obiectivul, pe baza unor proiecte avizate de către Comisia Națională de Arheologie și Comisia Națională a Monumentelor Istorice;
- construcții ușoare și temporare, solicitate de arheologi și poziționate de către aceștia în vederea organizării unui șantier de cercetare științifică.

C. Cartier Soromiclea – Punctul La Fermă, Cartier Aurel Vlaicu – Punctul La Grajduri sau La Saivane, Cartierul Venchi – Punctul La Fermă

(1) Recomandări:

- Sondaje arheologice preventive privind delimitarea orizontului cultural sau de locuire;
- Stabilirea unui spațiu de protecție arheologică a monumentelor de 100 m jur-împrejurul acestora.
- În funcție de rezultatele unor cercetări arheologice ulterioare, acolo unde este cazul și unde este posibil, vechile ruine vor fi marcate în teren;

(2) Interdicții:

- excavarea cu mijloace mecanice mai mult de minus 0,20 m sub nivelul actual de călcare în spațiul punctului cu potențial arheologic identificat
- excavarea până la minus 0,5 m sub nivelul actual de călcare în spațiul punctului cu potențial arheologic identificat fără supraveghere arheologică de specialitate
- excavarea mai adâncă de 0,5 m sub nivelul actual de călcare, în spațiul punctului cu potențial arheologic identificat, pe suprafețe mai mari de 1,5 x 1,5 m, fără săpătură arheologică preventivă, efectuată de către un specialist autorizat. În funcție de rezultate, săpătura se poate extinde până la completa documentare și descărcare de sarcină istorică, pe seama beneficiarului.
- baleierea zonei cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;
- orice fel de altă intervenția fără autorizația Direcției Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(3) Permisivități:

- întreținerea, și igienizarea punctelor cu potențial arheologic identificat fără modificări de planimetrie a terenului, cu acordul prealabil al Direcției Generale Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara, excepția făcând activitățile funcției curente.
- amenajarea unor poteci, alei și alte căi pietonale de acces și cunoaștere a obiectivelor, numai pe sol;

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- amplasarea de panouri informative în interiorul sitului, cu texte aprobate și în puncte stabilite, pe baza unor proiecte avizate de către Comisia Națională de Arheologie
- construcții ușoare și temporare, solicitate de arheologi și poziționate de către aceștia în vederea organizării unui șantier de cercetare științifică.

D. Sighișoara - Punctul Pârâul Hotarului

(1) Recomandări:

- Sondaje arheologice preventive privind delimitarea orizontului cultural;

(2) Interdicții:

- excavarea cu mijloace mecanice mai mult de minus 0,20 m sub nivelul actual de călcare în spațiul punctului cu potențial arheologic identificat
- excavarea până la minus 0,5 m sub nivelul actual de călcare în spațiul punctului cu potențial arheologic identificat fără supraveghere arheologică de specialitate
- excavarea mai adâncă de 0,5 m sub nivelul actual de călcare, în spațiul punctului cu potențial arheologic identificat, fără săpătură arheologică preventivă, efectuată de către un specialist autorizat. În funcție de rezultate, săpătura se poate extinde până la completa documentare și descărcare de sarcină istorică, pe seama beneficiarului.
- baleierea zonei cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;
- stâni și ocoale;
- loc de campare și picnic;
- case de vacanță;
- locuire;
- parcare;
- depozite pe suprafață;
- orice fel de altă intervenție fără autorizația Direcției Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(3) Permisivități:

- întreținerea, igienizarea și amenajarea spațiului cu potențial arheologic identificat fără modificări de planimetrie a terenului, cu acordul prealabil al Direcției Generale Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara;
- amenajarea unor poteci, alei și alte căi pietonale de acces și cunoaștere a obiectivului, numai pe sol;
- amplasarea de panouri informative în interiorul sitului, cu texte aprobate și în puncte stabilite cu avizul Comisiei Naționale de Arheologie;
- construcții ușoare și temporare, solicitate de arheologi și poziționate de către aceștia în vederea organizării unui șantier de cercetare științifică.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel.

2.6.2.3. Puncte de interes arheologic secundar

A. Cartier Rora (în apropiere de ramificația drumului spre satul Stejăreni); Sat Hetur –La Șipote; Valea Dracului –La podul de beton

(1) Recomandări:

- Sondaje arheologice preventive privind delimitarea orizonturilor culturale;
- Stabilirea unor spații de atenționare arheologică pe o suprafață circulară de 500 m, cu centrul în punctul toponimic de referință.

(2) Interdicții:

- Schimbarea destinației actuale a terenului până la epuizarea arheologică a sitului;
- excavarea manuală sau mecanică până la minus 0,5 m sub nivelul actual de călcare în spațiul punctului cu potențial arheologic identificat fără supraveghere arheologică de specialitate. În funcție de rezultate, săpătura se poate extinde până la completa documentare și descărcare de sarcină istorică, pe seama beneficiarului.
- baleierea zonei cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;
- case de vacanță sau de locuit fără descărcare arheologică și raport arheologic de specialitate;
- parcare, fără descărcare arheologică și raport arheologic de specialitate;
- orice fel de altă intervenție constructivă fără autorizația Direcției Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(3) Permisivități:

- întreținerea, igienizarea și amenajarea spațiului cu potențial arheologic identificat fără modificări de planimetrie a terenului, cu acordul prealabil al Direcției Generale Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara;
- amenajarea unor poteci, alei și alte căi pietonale de acces și cunoaștere a obiectivului, numai pe sol;
- amplasarea de panouri informative în interiorul sitului, cu avizul Comisiei Naționale de Arheologie;
- construcții ușoare și temporare, solicitate de arheologi și poziționate de către aceștia în vederea organizării unui șantier de cercetare științifică.

B. Cartier Soromiclea –(Dealul) Ouldbrich; Valea Cânepii - Handfau ori În Fundătră; Valea Bendorfului.

(1) Recomandări:

- Sondaje arheologice preventive privind delimitarea orizonturilor culturale;
- Stabilirea unor spații de protecție arheologică în funcție de cercetările științifice preliminare.

(2) Interdicții:

- schimbarea destinației actuale a terenurilor până la evaluarea arheologică punctuală a acestora;
- excavări manuale ori mecanice fără supraveghere arheologică de specialitate. În funcție de rezultate pot fi efectuate săpături extinse până la completa documentare și descărcare de sarcină istorică, pe seama beneficiarului.
- baleierea zonei cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- case de vacanță sau de locuit fără raport arheologic de specialitate;
- parcare, fără raport arheologic de specialitate;
- orice fel de altă intervenție constructivă fără autorizația Direcției Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(3) Permisivități:

- întreținerea, igienizarea și amenajarea spațiului cu potențial arheologic identificat fără modificări de planimetrie a terenului, cu acordul prealabil al Direcției Generale Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara;
- amenajarea unor poteci, alei și alte căi pietonale de acces și cunoaștere a obiectivului, numai pe sol
- amplasarea de panouri informative în interiorul sitului, cu texte aprobate avizul Comisiei Naționale de Arheologie;
- construcții ușoare și temporare, solicitate de arheologi și poziționate de către aceștia în vederea organizării unui șantier de cercetare științifică.

2.6.2.4. Puncte cu potențial arheologic de interes terțiar

A. Cartierul Ana Ipătescu – Platoul Câmpului; Cartierul Miron Neagu – La Leu sau Skariatin; Cartierul Plopilor –Herțeș; Cartierul Axente Sever – Punctul Faltberg; Dealul Breite (Platoul Breite, Platoul Steșăriș, Kultenberg)

(1) Interdicții:

- orice fel de intervenție pe Platoul Breite (Platoul Breite, Platoul Steșăriș, Kultenberg) fără supraveghere arheologică
- baleierea zonelor cu detectoare de metale, în afara investigațiilor științifice autorizate și avizate conform legislației în vigoare;
- orice intervenție constructivă fără autorizația Direcției Generale Arhitect Șef a Municipiului Sighișoara

(2) Permisivități:

- întreținerea, igienizarea și amenajarea punctelor cu potențial arheologic identificat fără modificări de planimetrie a terenului, cu acordul prealabil al Direcției Generale Arhitect Șef din cadrul Municipiului Sighișoara;
- amenajarea unor poteci, alei și alte căi pietonale de acces și cunoaștere a obiectivului;
- amplasarea de panouri informative în interiorul sitului, cu texte aprobate avizul Comisiei Naționale de Arheologi;
- construcții ușoare și temporare, solicitate de arheologi și poziționate de către aceștia în vederea organizării unui șantier de cercetare științifică.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

Tabel 1. Unitățile Teritoriale de Referință în raport cu Elementele de patrimoniu cultural

| | UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ | | | | | | | | | | | | | | | | Autoritatea publică avizatoare | | |
|--|----------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------------------------|---|---------------------|
| | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | S65 | S66 | S67 | S68 | S69 | S70 | S71 | S72 | S73 | S74 | S75 | | S76 | |
| Bunul înscris în L.P.M. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | Ministerul Culturii |
| Zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M. (proponere I.N.P.) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Situl urban înscris în L.M.I. (grupa valorică A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Monumente / ansambluri înscrise în L.M.I. grupa valorică A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zona de protecție a imobilelor înscrise în L.M.I. (grupa valorică A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Monumente / ansambluri înscrise în L.M.I. grupa valorică B | | | | | | | | | | | | | | | | | | D.J.C. Mureș | |
| Zona de protecție a imobilelor înscrise în L.M.I. (grupa valorică B) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Situri arheologice înscrise în L.M.I. grupa valorică A / R.A.N. | | | | | | | | | | | | | | | | | | Min. Culturii - Comisia Națională de Arheologie | |
| Zona de protecție a siturilor arheologice înscrise în L.M.I. (grupa valorică A) / R.A.N. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Situri arheologice înscrise R.A.N. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zona de protecție a siturilor arheologice înscrise în R.A.N. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Situri arheologice neclasate | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zona de protecție a siturilor arheologice neclasate | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

NOTĂ: UTR sunt incluse total sau parțial în zonele analizate, cf. Planșei 11-1.
Reglementări urbanistice - Împărțirea pe U.T.R. Sinteza zonificării funcționale

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

2.7. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)

2.7.1. Amplasarea construcțiilor față de zonele supuse riscurilor naturale

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale este interzisă autorizarea construirii în lipsa unor studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Construcțiile și instalațiile noi se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice, pe baza unor studii de specialitate detaliate.
- (3) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice, îmbunătățirii regimului de curgere al apelor și pentru prevenirea poluării resurselor de apă, Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 (actualizată 2015) cu modificările și completările ulterioare, se instituie **zone de protecție** pentru:
 - Cursurile de apă: lățimea zonei de protecție variază între **5 și 20 m** în funcție de lățimea cursului de apă (vezi Anexa 7.2.)
- (4) În zona de protecție a cursurilor de apă este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.
- (5) În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor.
- (6) Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvetele lacurilor sau bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel (*Legea nr. 107/1996, Legea Apelor*, cu modificările și completările ulterioare, Art. 16).

2.7.2. Amplasarea construcțiilor față de rețelele tehnico-edilitare

- (1) Autorizarea executării clădirilor, construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în cadrul **zonelor de siguranță / protecție** ale rețelelor de transport și distribuție gaze naturale și de alimentare cu apă și canalizare și ale altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației specifice în vigoare și este condiționată de obținerea avizului din partea administratorilor acestora (vezi Anexa 7.2.);
- (2) Amplasarea construcțiilor în **culoarele (zonele) de protecție / siguranță** ale rețelelor de energie electrică, se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență, conform legislației în vigoare;
- (3) În cadrul **zonelor de protecție / siguranță ale rețelelor de energie electrică** se interzic următoarele (conform legislației în vigoare): efectuarea de săpături de orice fel sau înființarea de plantații, depozitarea de materiale, deteriorarea construcțiilor, îngrădirilor sau inscripțiilor de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție, îngrădirea accesului către rețele prin realizarea de împrejurii, construcții ori prin orice alt mod, aruncarea de obiecte de orice fel pe rețelele de energie electrică și orice ale intervenții asupra acestora fără acordul administratorului acestora;
- (4) Este interzisă amplasarea de clădiri în cadrul **distanțelor de siguranță** ale infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare (vezi Anexa 7.2.);

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- (5) Amplasarea unor clădiri la o **distanță mai mică decât distanța de siguranță** a rețelelor de energie electrică, rezultată din studiul de coexistență, se poate face pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat ANRE) și avizată în Comisia Tehnico-Economică, conform legislației în vigoare;

2.7.3. Amplasarea construcțiilor față de căi ferate aflate în administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

- (1) Pentru orice construcție/ lucrare amplasate pe parcele incluse integral sau parțial în zonele de siguranță și de protecție a căilor ferate se va solicita avizul administratorului căilor ferate și avizul Ministerului Transporturilor.
- (2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (cf. Anexa 7.2), se pot amplasa doar instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (3) În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.
- (4) În zona de protecție a infrastructurii feroviare (cf. Anexa 7.2) pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice (cf. OUG 12/1998, art. 30):
 - *Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;*
 - *Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;*
 - *Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;*
 - *Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.*

2.7.4. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

- (1) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.
- (2) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor se vor elabora luând în considerare căile de comunicație pe toată lungimea lor și ambele fronturi ale acestora.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale căilor de comunicație și a altor lucrări

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

de infrastructură este condiționată de obținerea avizului administratorului acestora precum și al Serviciului Rutier din cadrul IPJ Mureș

- (4) În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică).

2.7.5. Autorizarea construcțiilor generatoare de riscuri

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale
- (2) Construcțiile care prezintă un grad avansat de uzură și implicit pericol în exploatare vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor care, conform prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, este condiționată de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică Mureș.
- (4) În jurul oricărei construcții sau amenajări care, conform prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, se instituie o zonă de protecție sanitară. Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare (vezi Anexa 7.2.).

2.8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile parcelei și a construcțiilor

- (1) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei și de specificul zonei în care se regăsesc.
- (2) Dimensionarea clădirilor și construirea pe parcele va fi reglementată pentru fiecare U.T.R., în funcție de caracteristicile țesutului urban, destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire.
- (3) Modul de amplasare a clădirilor pe parcele este reglementat prin intermediul retragerilor față de aliniament, de limitele laterale și limitele posterioare.
- (4) Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- (5) Parcelele construibile în teritoriul intravilan
 - a. Parcela construibilă este acea parcelă pe suprafața căreia este posibilă construirea cel puțin a unei clădiri principale noi. Construibilitatea parcelei este calitatea acesteia de a permite construirea pe suprafața ei.
 - b. Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă cel puțin un acces carosabil din stradă, care poate fi:
 - Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă);
 - Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- (6) Pentru parcelele existente suprafața minimă a terenului este de 150mp (pentru clădiri amplasate pe ambele limite laterale ale parcelei), respectiv 200mp (pentru clădiri amplasate izolat sau pe una dintre limitele laterale ale parcelei), cf. HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare
- (7) În cazul unei parcele care are un cordon de acces din stradă (parcelă fără aliniament), suprafețele de la alin. (3) trebuie să fie asigurate de partea construibilă a parcelei, calculată fără suprafața cordonului de acces
- (8) Pentru parcelele existente cu suprafețe **sub 150mp** (pentru clădiri amplasate pe ambele limite laterale ale parcelei), respectiv **200mp** (pentru clădiri amplasate izolat sau pe una dintre limitele laterale ale parcelei) este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă.
- (9) Pentru parcelele noi cu aliniament, aceste sunt construibile dacă îndeplinesc, cumulativ, următoarele condiții minime puse elementelor geometrice ale sale:
1. Suprafața terenului să fie mai mare sau egală cu 300 mp (în funcție de reglementările specifice fiecărui U.T.R.);
 2. Lungimea aliniamentului parcelei, pe care se poate realiza fațada principală a unei clădiri, să fie de cel puțin 8,0m pentru clădirile amplasate în regim înșiruit, respectiv 12.00 m pentru clădirile amplasate în regim cuplar sau izolat, conform *H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare*, art. 30;
 3. Adâncimea parcelei (măsurată perpendicular pe aliniament) să fie mai mare decât lungimea aliniamentului, conform *H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare*, art. 30;
 4. Conformarea parcelei să permită construirea cel puțin a unei clădiri principale, cu dimensiunile minime de 6 x 12 m (suprafață minimă: 78 mp), în condițiile respectării retragerilor minime față de limitele parcelei.
- (10) Pentru ca o parcelă nouă fără aliniament să fie construibilă, trebuie să îndeplinească aceleași condiții minime enumerate la art. (6), puse elementelor geometrice ale sale; condiția de suprafață se referă la partea construibilă a parcelei (fără coridorul de acces).
- (11) Pentru ca o parcelă nouă rezultată în urma operațiunii de divizare a unei parcele existente să fie construibilă, este necesar ca fiecare dintre cele două parcele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate enunțate mai sus
- (12) În caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonale pe parcele, precum și relația clădirilor propuse în raport cu parcelele și clădirile învecinate.
- (13) Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) subparcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop
- (14) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (cf. Legii nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în cel puțin 3 (trei) parcele, atunci

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil².

- (15) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (16) Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie funcțională și / sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și prin integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei
- (17) Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă³
- (18) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

2.9. Reguli de amplasare a construcțiilor pe parcelă și retrageri minime obligatorii

- (1) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale sau înșiruit, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.
- (2) Pentru clădirile amplasate în regim cuplat este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 4,0m între corpul principal de clădire și latura opusă a parcelei
- (3) Pentru clădirile amplasate în regim înșiruit este obligatorie realizarea unui gang cu o lățime de minim 3,0m în vederea asigurării accesului carosabil pe parcelă
- (4) Prin prezentul R.L.U. se stabilesc zonele edificabile prin precizarea retragerilor minime față de limitele parcelelor și, după caz, a lățimii benzii de constructibilitate
- (5) Construcțiile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile
- (6) În zonele în care nu este permisă desființarea corpurilor principale de clădire sau unde se optează pentru conservarea și restaurarea acestora, se pot utiliza următoarele modalități de extindere a spațiului construit de pe parcelă:
 - În continuarea volumului, la înălțime asemănătoare cu acoperișul și cu aceeași formă de acoperis, respectând ierarhia volumelor.
 - Ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare
 - Prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șuri

² Extras din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul* cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

³ "Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească", Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Verodica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- (7) Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor prelua specificul arhitectural și urbanistic existent în spațiul sășesc
- (8) În toate cazurile se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor), scurgere a apelor și din servituțile de vedere, cu respectarea Noului Cod Civil (Legea 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil) și OMS 119/2014.
- (9) Așezarea apropiată față de una dintre limitele laterale ale parcelei este obligatorie în întreg teritoriul intravilan al Municipiului Sighișoara; acest mod de așezare presupune două posibilități:
 - Așezarea fără retragere (cu un calcan) față de una dintre limitele laterale ale parcelei;
 - Așezarea cu o retragere cuprinsă în intervalul 0,60-2.0 m față de una dintre limitele laterale ale parcelei;
- (10) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și cele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă, necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. obținut la faza D.T.A.C., dacă este cazul.
- (11) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor.
- (12) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi
- (13) Este obligatorie amplasarea construcțiilor anexe în partea posterioară a parcelelor, cu excepția garajelor.

2.10. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil din spațiul public pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de **3,50m**. În mod excepțional, pentru parcelele având funcțiunea de locuire, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public.
- (2) Parcelele având funcțiunea de locuire care au asigurat accesul din drumul public prin servitute de trecere, pot deveni construibile după aprobarea documentației de urbanism P.U.D., care să ilustreze modul de construire și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă. Lățimea minimă a drumului de servitute este de **3,50m**.
- (3) Pentru parcelele unde clădirile sunt amplasate pe ambele limite de proprietate este obligatorie realizarea unui gang cu o lățime de **minim 3,0m** care să permită accesul auto
- (4) Pentru parcelele ce adăpostesc funcțiuni publice nu este permis accesul prin servitute de trecere.
- (5) Caracteristicile căilor de circulație și acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din *Normele generale de apărare împotriva incendiilor*

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

aprobate cu *Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007*, cu modificările și completările ulterioare.

- (6) Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul și al Serviciului Rutier din cadrul IPJ Mureș.
- (7) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngrădit în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public al persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (8) Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor conform legislației în vigoare.

2.11. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă în funcție de necesități.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare, iar capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. În mod excepțional, este permisă asigurarea utilităților în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de racordare la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia
- (3) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare și industriale.
- (4) Se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem funcțional de canale care să fie racordat la rețeaua publică, pe măsura realizării acesteia.
- (5) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (6) În cazul clădirilor amplasate pe aliniamentul parcelei se recomandă ca scurgerea apelor pluviale să se realizeze prin racordarea în subteran a rețelei de colectare a apelor meteorice la sistemul public de canalizare a apelor.
- (7) **Se interzice montarea supraterană** pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.
- (8) În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- (9) La proiectarea și executarea lucrărilor de modernizare și extindere a rețelelor edilitare (rețele de canalizare, alimentare cu apă, energie

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel.

electrică, gaze naturale, energie termică, telecomunicații) se vor respecta prevederile normativelor și legislației în vigoare (condiții de evacuare, condiții de amplasare, montarea conductelor, distanțe de siguranță).

- Evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare se va efectua respectând prevederile H.G. 188/2002 pentru aprobarea Normelor privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare, modificat și completat prin H.G. nr. 352/2005, NTPA 002.
 - La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură și în Normativul NTE007-2008.
 - La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.
 - Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (10) În conformitate cu legea nr. 50 / 1991, nu este necesară obținerea unei autorizații de construire pentru amplasarea pe clădiri, anexe gospodărești sau pe sol a panourilor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice și/sau a panourilor solare pentru prepararea apei calde pentru consum casnic.
- (11) Pentru imobilele monument istoric, pentru intervențiile menționate la alineatul anterior, este necesară obținerea avizului Ministerului Culturii sau, după caz, a serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, conform art. 23, alin. 3 din Legea nr. 422 / 2001.
- (12) În cazul imobilelor monument istoric, amplasarea sistemelor fotovoltaice sau a panourilor solare pe acoperișul clădirilor sau în curți este interzisă, dacă acestea sunt vizibile din următoarele zone sau puncte:
- a) Din domeniul public (de pe străzile și din piețele din localități);
 - b) Din monumentele istorice sau împreună cu acestea.
- (13) Prin vizibilitate din monumentele istorice se înțelege vizibilitatea către imobilul în cauză din orice punct al incintei imobilului clasat în Lista monumentelor istorice precum și din orice clădire/construcție cuprinsă în imobil, inclusiv din zonele înalte ale acestor clădiri/construcții (etaj, pod, turn, turn clopotniță, ziduri de incintă ș.a.).
- (14) Prin vizibilitate împreună cu monumentele istorice se înțelege vizibilitatea către imobilul în cauză din orice zonă inclusă în domeniul public și din orice incintă accesibilă publicului, indiferent care este regimul de proprietate a acestora din urmă.
- (15) Panourile fotovoltaice și/sau panourile solare nu vor depăși 15% din suprafața învelitorii⁴
- (16) Sistemele fotovoltaice sau panourile solare pot fi inserate în sistemul de acoperire a clădirilor monument istoric, cu respectarea prevederilor de la pct. 1, urmând pantele acoperișului, cu condițiile de a fi inserate în

⁴ "Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească", coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Veronica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

compoziția de ansamblu a clădirii și de a nu depăși cu mai mult de 15cm planul acoperișului.

- (17) Amplasarea acestora trebuie să nu afecteze structura portantă și substanța istorică a clădirilor.
- (18) Verificarea condițiilor menționate la alin. (12) – (16) se face în procesul de avizare/aprobare a construirii, potrivit art. 23, alin. 1 din Legea 422/2001. Intervențiile se efectuează, potrivit art. 24, alin. 2 al Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Cultelor.
- (19) În totalitatea imobilelor din teritoriul administrativ al municipiului Sighișoara sunt prevăzute următoarele reguli suplimentare:
1. Instalarea antenelor de recepție radio, de telefonie mobilă și de televiziune, a antenelor parabolice vizibile din spațiul public este interzisă.
 2. Implantarea unei turbine eoliene de mici dimensiuni (cu înălțimea sub 12m), pentru consumul individual al proprietarului, poate fi autorizată fără realizarea unei documentații de urbanism prealabile, cu condiția respectării unor distanțe minime față de limitele parcelei de ½ din înălțime, dar nu mai puțin de 3m și cu condiția obținerii avizelor necesare, conform legislației în vigoare.
 3. Implantarea turbinelor eoliene a căror înălțime depășește 12m se face pe baza unui Plan Urbanistic Zonal elaborat ulterior prezentei documentații de urbanism.
Turbinele eoliene a căror înălțime depășește 12m nu sunt permise în zonele protejate.
- (20) Este permisă reconversia funcțională a punctelor termice dezafectate în vederea realizării de noi funcțiuni comunitare
- (21) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (22) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (23) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (24) Se va asigura un iluminat public adecvat funcțiunii zonei și asigurării securității circulației în zonă.
- (25) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, cu modificările și completările ulterioare și *H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică* să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel.

2.12. Reguli cu privire la spațiile verzi și spațiile publice

- (1) Spațiile verzi din domeniul public al municipiului Sighișoara se împart în următoarele categorii:
 - V1/V1p** Spații verzi publice de tip parc sau scuar
 - V2/V2p** Terenuri de sport în aer liber, baze sportive și de agrement
 - V3/V3** Zone și fâșii plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice, în lungul cursurilor de apă, a canalelor și văilor torențiale și de stabilizare a versanților
 - V4** Spații verzi destinate serelor și pepinierelor
 - V5/V5p** Spații verzi destinate cimitirelor
 - V6** Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar
- (2) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic General în categoria zonelor verzi conform *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (4) Studiile de specialitate care privesc amenajarea plantațiilor în spațiul public trebuie să fie realizate de ingineri, arhitecți sau urbanisti cu studii de licență în specializarea arhitectură peisajeră sau peisagistică.
- (5) În cazul în care imobilele cu destinația de spațiu verde care se regăsesc în **zona de protecție a unui monument istoric** sau într-o **zonă construită protejată**, este obligatorie participarea unui specialist atestat de către Ministerul Culturii la realizarea studiilor de specialitate și obținerea avizului Ministerului Culturii
- (6) Plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- (7) Pentru arterele carosabile, se va respecta organizarea profilelor transversale (circulații pietonale, plantații de aliniament, circulații carosabile) indicată în *Planșele 11. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională*.
- (8) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de aceasta
- (9) Spațiile verzi publice sunt în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, acesta având obligația amenajării și întreținerii lor conform destinației acestora.
- (10) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice zonei.
- (11) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (12) Studiile de specialitate care privesc reorganizarea spațiului public (cu modificarea elementelor geometrice, modificarea circulațiilor carosabile

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

sau pietonale) trebuie să fie realizate pe baza unui P.U.Z., elaborat de arhitecți sau urbanisti atestați de Registrul Urbanistilor din România, cu respectarea condiției de la paragraful precedent.

2.13. Reguli cu privire la împrejuriri

- (1) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile din metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (3) Este interzisă înlocuirea porților din lemn sau zidările, caracteristice specificului local. Acestea se vor conserva și restaura.
- (4) Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale, naturale (piatră, lemn, nuiele, pământ), păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă.
- (5) Se va păstra aspectul natural al materialelor folosite sau se vor folosi tratamente tradiționale pentru paramente (de ex.: tencuieli și vâruiele ale soclurilor de piatră).
- (6) Înălțimea împrejmuirilor la stradă nu va depăși 2,00 m. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Zone și subzone funcționale

I. GENERALITĂȚI

Teritoriul intravilan al municipiului Sighișoara este compus din:

- 7 localități componente: Sighișoara (reședință de municipiu), Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Șoromiclea, Venchi, Viilor;
- 1 sat aparținător: Hetiur

Conform Planului Urbanistic General în vigoare (1999) suprafața teritoriului administrativ era de **9605 ha**.

La momentul actual, teritoriul administrativ al municipiului are suprafața de **9592,5 ha**, conform limitei teritoriului administrativ furnizat de O.C.P.I. Mureș (2019).

Ulterior aprobării P.U.G. în vigoare (1999) a avut loc o modificare a limitei teritoriului administrativ. Această modificare a avut loc între municipiul Sighișoara și comuna Albești și a avut ca subiect o suprafeță de teren de **cca. 49,0ha**, situată în intravilan.

Conform P.U.G. 1999 (în vigoare) și P.U.Z. elaborate ulterior acestuia, suprafața teritoriului intravilan existent este de **1113,29 ha**

Prin prezenta documentație de urbanism teritoriul intravilan al municipiului Sighișoara va avea o suprafață de **1594,95 ha**.

Această suprafață include extinderi ale teritoriului intravilan propuse prin prezentul P.U.G. precum și suprafețele construite existente la momentul demarării prezentei documentații de urbanism, ce nu au fost introduse în intravilan prin documentații anterioare, acestea având o suprafață de **110,45 ha**.

II. TIPURI DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

În *Planșa 13. Plan de încadrare în teritoriu, scara 1:20.000* sunt specificate folosința și destinația terenurilor din extravilan, iar în *Planșele 11. Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1:5.000* sunt specificate unitățile teritoriale de referință în care este împărțit teritoriul intravilan propus precum și zonele și subzonele funcționale din cadrul acestora..

În teritoriul intravilan propus, delimitarea zonelor și subzonelor funcționale este următoarea:

IS ZONĂ DESTINATĂ INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE

IS/ISp Instituții și servicii publice (Administrație publică, cultură, culte religioase, sănătate, învățământ)

C ZONĂ DESTINATĂ COMERTULUI ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

C/Cp Comerț și servicii de interes general

CV Agreement, sport și recreere, spații verzi, precum și comerț - servicii asociate acestora

CL ZONĂ MIXTĂ DESTINATĂ COMERTULUI, SERVICIILOR DE INTERES GENERAL ȘI LOCUIRII

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- CL1/CL1p** Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M)
- CL2a/CL2ap** Locuințe colective cu spații comerciale la parter și spații verzi de tip condominiu – Existente. Regim mediu de înălțime $H_{max} = 15,0m$ la cornișă (P+4)
- CL2b** Locuințe colective cu spații comerciale la parter și spații verzi de tip condominiu – Propuse. Regim mediu de înălțime $H_{max} = 15,0m$ la cornișă (P+4)
- CL3** Locuințe colective cu spații comerciale la parter și spații verzi de tip condominiu – Existente. Regim mare de înălțime $H_{max} > 15,0m$ la cornișă (>P+4)

L ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE

- L1a/L1ap** Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M)
- L1b/L1bp** Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut predominant cu parcele de mari dimensiuni, cu forme neregulate, situate în zone periferice în curs de constituire. Regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M)
- L1c/L1cp** Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M)
- L2a/L2ap** Locuire colectivă și spații verzi de tip condominiu – Existente. Regim mediu de înălțime $H_{max} = 15,0 m$ la cornișă (P+4)
- L2b** Locuire colectivă și spații verzi de tip condominiu – Propuse (pe terenuri libere). Regim mediu de înălțime $H_{max} = 15,0 m$ la cornișă (P+4)
- L3** Locuire colectivă și spații verzi de tip condominiu – Existente. Regim mare de înălțime $H_{max} > 15,0 m$ la cornișă (> P+4)

T ZONĂ DESTINATĂ TRANSPORTURILOR

- T1/T1p** Terenuri destinate funcțiunilor aferente transporturilor rutier
- T2/T2p** Terenuri destinate transportului feroviar și amenajărilor aferente
- T3p** Spații publice, circulații pietonale și circulații carosabile restricționate, de tip shared space

GC ZONĂ DESTINATĂ GOSPODĂRIEI COMUNALE ȘI ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- GC1** Gospodărie comunală
- GC2/GC2p** Echipare tehnico-edilitară

I ZONĂ DESTINATĂ UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DE PRODUCȚIE ȘI DE DEPOZITARE

- I1** Unități industriale, de producție și de depozitare
- I2m** Zona mixtă pentru unități industriale, de producție și manufactură, depozitare, comerț și servicii
- TE** Terenuri pentru exploatare - cariere

S ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- TDS** Terenuri cu destinație specială

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

A ZONĂ DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE**A1** Unități agro-zootehnice**A2** Zonă mixtă cu unități agro-zootehnice, mică producție, depozitare, comerț și servicii asociate activității principale, inclusiv locuire**V ZONA SPAȚIILOR VERZI, A TERENURILOR DE SPORT, A BAZELOR SPORTIVE ȘI DE AGREMENT****V1/V1p** Spații verzi publice de tip parc sau scuar**V2/V2p** Terenuri de sport în aer liber, baze sportive și de agrement**V3/V3** Zone și fâșii plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice, în lungul cursurilor de apă, a canalelor și văilor torențiale și de stabilizare a versanților**V4** Spații verzi destinate serelor și pepinierelor**V5/V5p** Spații verzi destinate cimitirelor**V6** Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar**NOTĂ:**

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.

2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

4. PREVEDERI PRIVIND UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. S60

| I. GENERALITĂȚI | |
|---|--|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | Conform Planșei 13. <i>Reglementări urbaneștiice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> , pentru orice intervenție asupra unui imobil inclus în zona de protecție a peisajului, delimitată prin prezentul P.U.G., se va solicita avizul C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara. |
| Monumente, situri, ansambluri | - |
| Arii naturale protejate | - |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbaneștiice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | <p>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara", în afara Z.C.P.</p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de restructurare/ desființare a fondului construit și realizare de construcții noi, cu obligativitatea remodelării arhitecturii prin integrarea valorilor culturale specifice arhitecturii tradiționale și integrarea caracteristicilor zonei, cu respectarea prevederilor referitoare la volumetrie, regim de înălțime, finisaje, materiale, cromatică, specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G.; ▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. la faza D.T.A.C. <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sunt permise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare cu respectarea caracteristicilor zonei privind dimensiunile și caracteristicile parcelarului specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G. ▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal. <p>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | <p>L - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p>V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p> |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | <p>L1a Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M)</p> <p>L1b Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut predominant cu parcele de mari dimensiuni, cu forme neregulate, situate în zone periferice în curs de constituire. Regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M)</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|---|--|
| | V3 Zone și fâșii plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice, în lungul cursurilor de apă, a canalelor și văilor torențiale și de stabilizare a versanților |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | <p>L1a + L1b</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea) ▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare ▪ Construcții anexe. ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție ▪ Locuri de joacă pentru copii. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ; ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii). ▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. ▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului. ▪ Servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc <p>V3</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate ▪ Instalații tehnice specifice ▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 500mp <p>L1b:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 1000mp <p>V3: nu este cazul</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|--|
| | <p><u>Parcellele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| Deschiderea minimă a parcelei | <p>L1a: 12,0m L1b:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 12,0m ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 15,0m <p>V3: nu este cazul</p> <p><u>Parcellele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Română nr. 63-67, nr. 71-75, nr. 20-28:</u> 3,0m ▪ <u>Alte parcele:</u> 5,0m <p>L1b: 5,0m V3: nu este cazul</p> |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | <p>L1a: izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale L1b: izolat, V3: nu este cazul</p> |
| Retrageri față de limitele laterale | <p>L1a + L1b: 3,0m V3: nu este cazul</p> |
| Retragerea față de limita posterioară | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Parcele fără bandă de construibilitate:</u> 5,0m ▪ <u>Parcele cu bandă de construibilitate:</u> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de construibilitate <p>L1b: 5,0m V3: nu este cazul</p> |
| Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbaistice – Condiții de autorizare) | <p>L1a (cf. Planșa): 30,0m</p> |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | <p>Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
|--|--|
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | Străzi de deservire locală |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Romană nr. nr. 63-75A</u>: 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M) ▪ <u>Alte parcele</u>: 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M) <p>L1b: 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</p> <p>V3: nu este cazul</p> <p>Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate</p> |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i> , ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează ▪ L1a: Procentul minim de spațiu verde este de 30% |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmuiri</i> |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 40% ▪ 501 – 1000mp = 30% ▪ Peste 1000mp = 25% <p>V3: nu este cazul</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|---|--|
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | L1a: <ul style="list-style-type: none">▪ <u>P+M:</u><ul style="list-style-type: none">○ 250 – 500mp = 0,6○ 501 – 1000mp = 0,5○ Peste 1000mp = 0,4▪ <u>P+M+1:</u><ul style="list-style-type: none">○ 250 – 500mp = 1,0○ 501 – 1000mp = 0,8○ Peste 1000mp = 0,6 V3: nu este cazul |
|---|--|

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

U.T.R. S61

| I. GENERALITĂȚI | |
|---|--|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | Conform Planșei 13. <i>Reglementări urbane – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> , pentru orice intervenție asupra unui imobil inclus în zona de protecție a peisajului, delimitată prin prezentul P.U.G., se va solicita avizul C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara. |
| Monumente, situri, ansambluri | - |
| Arii naturale protejate | - |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbane – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | <p>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara", în afara Z.C.P.</p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de restructurare/ desființare a fondului construit și realizare de construcții noi, cu obligativitatea remodelării arhitecturii prin integrarea valorilor culturale specifice arhitecturii tradiționale și integrarea caracteristicilor zonei, cu respectarea prevederilor referitoare la volumetrie, regim de înălțime, finisaje, materiale, cromatică, specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G.; ▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. la faza D.T.A.C. <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sunt permise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare cu respectarea caracteristicilor zonei privind dimensiunile și caracteristicile parcelarului specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G. ▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal. <p>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | <p>L - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p>CL - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p>GC - Zonă destinată gospodăriei comunale și echipării tehnico-edilitare</p> <p>V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p> |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | <p>L1a Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M)</p> <p>CL1 Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M)</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|---|--|
| | <p>GC2 Echipare tehnico-edilitară</p> <p>V1 Spații verzi publice de tip parc sau scuar</p> <p>V6 Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar</p> |
| <p>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea) ▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare ▪ Construcții anexe. ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție ▪ Locuri de joacă pentru copii. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ; ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii). ▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. ▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului. ▪ Servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc <p>CL1</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere ▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc) ▪ Sedii de companii și firme ▪ Activități ale profesiilor liberale ▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante ▪ Structuri de cazare; ▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare ▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare; ▪ Servicii de formare – informare; ▪ Instituții, servicii și echipamente publice ▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.); ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală; |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate; ▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale <p>GC2</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare, conform normelor tehnice în vigoare. ▪ Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus. ▪ Spații plantate, parcaje <p>V1</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate ▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ ▪ Mobilier urban ▪ Amenajări pentru joacă și odihnă ▪ Platforme, circulații pietonale ▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise ▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele ▪ Spații polivalente, spații de socializare ▪ Grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi <p>V6</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate, ▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ ▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare ▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice ▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V6, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente ▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport ▪ Instalații tehnice specifice |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | <p>L1a + CL1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru parcelele existente: 200mp ▪ Pentru parcelele noi: 500mp <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V1: se menține situația actuală</p> <p>V6: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|---|---|
| Deschiderea minimă a parcelei | <p>L1a + CL1: 12,0m</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V1 + V6: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să illustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Mircea Vodă nr. 26 – 40:</u> 3,0m ▪ <u>Alte parcele:</u> 0,0m <p>CL1: 0,0m</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V1: 3,0m</p> <p>V6: nu este cazul</p> |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | <p>L1a + CL1: izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V1: izolat</p> <p>V6: nu este cazul</p> |
| Retrageri față de limitele laterale | <p>L1a + CL1 + V1: 3,0m</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V6: nu este cazul</p> |
| Retragerea față de limita posterioară | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Parcele fără bandă de construibilitate:</u> 5,0m ▪ <u>Parcele cu bandă de construibilitate:</u> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de construibilitate <p>CL1 + V1: 5,0m</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ V6: nu este cazul |
| Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbaistice – Condiții de autorizare) | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Mircea Vodă nr. 10D – 42:</u> 30,0m ▪ <u>Str. Vasile Alecsandri nr. 2-5:</u> 30,0m |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | <p>Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
|--|--|
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | Străzi de deservire locală |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | <p>L1a + CL1: 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V1: 5,0m</p> <p>V6: nu este cazul</p> <p>Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate</p> |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i> , ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înnierbează sau plantează ▪ L1a + CL1: Procentul minim de spațiu verde este de 30% ▪ GC2: Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%. ▪ GC2: Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă. |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i> ▪ GC2: Împrejmuirile se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,5m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu. |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ GC2: În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,0m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 40% ▪ 501 – 1000mp = 30% ▪ Peste 1000mp = 25% <p>CL1</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru locuire: <ul style="list-style-type: none"> ○ 250 – 500mp = 40% ○ 501 – 1000mp = 30% ○ Peste 1000mp = 25% ▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 50% <p>GC2: conform normelor tehnice specifice V1: 15% V6: nu este cazul</p> |
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 0,6 ▪ 501 – 1000mp = 0,5 ▪ Peste 1000mp = 0,4 <p>CL1</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru locuire: <ul style="list-style-type: none"> ○ 250 – 500mp = 0,6 ○ 501 – 1000mp = 0,5 ○ Peste 1000mp = 0,4 ▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 0,8 <p>GC2: conform normelor tehnice specifice V1: 0,15 V6: nu este cazul</p> |

NOTĂ: Pentru parcelele având definite benzi de constructibilitate prin prezentul PUG, procentul de ocupare al terenului se aplică pe întreaga suprafață a acesteia. Amplasarea construcțiilor se va realiza exclusiv în cadrul benzii de constructibilitate.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

U.T.R. S62

| I. GENERALITĂȚI | |
|--|--|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru orice intervenție (CL1ap) se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Mureș, cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. 2.4 <i>Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit</i> din prezentul R.L.U. ▪ Conform Planșei 13. <i>Reglementări urbane – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>, pentru orice intervenție asupra unui imobil inclus în zona de protecție a peisajului, delimitată prin prezentul P.U.G., se va solicita avizul C.T.A.T.U. din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara. |
| Monumente, situri, ansambluri | U.T.R. inclusă parțial în zona construită protejată (Z.C.P.) propusă |
| Arii naturale protejate | - |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbane – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | <p>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinde zona de protecție a monumentelor istorice izolate înscrise în L.M.I., Situată în interiorul zonei construite protejate (Z.C.P.) și în afara sitului urban / zonei de protecție a bunului înscris în L.P.M.</p> <p>Fond construit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de îmbunătățire a stării de conservare; ▪ intervenții de asanare-dezvoltare a corpurilor de clădire fără valoare; ▪ intervenții de restructurare a fondului construit, cu integrarea valorilor culturale ale imobilelor vecine și respectarea modului specific de amplasare a clădirilor pe parcelă; ▪ intervenții de desființare a fondului construit cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor . ▪ <u>orice intervenție asupra imobilelor va fi realizată în condițiile legii 422/2001.</u> <p>Parcelar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sunt permise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare cu respectarea caracteristicilor zonei privind dimensiunile și caracteristicile parcelarului specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G. ▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal ▪ amplasarea corpurilor noi de clădire în cadrul benzilor de constructibilitate / zonei edificabile definită prin RLU și conservarea grădinilor cu valoare peisagistică. <p>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara", în afara Z.C.P.</p> <p>Fond construit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de restructurare/ desființare a fondului construit și realizare de construcții noi, cu obligativitatea remodelării arhitecturii prin integrarea valorilor culturale specifice arhitecturii tradiționale și integrarea caracteristicilor zonei, cu respectarea prevederilor referitoare la volumetrie, regim de înălțime, finisaje, materiale, |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|---|
| | <p>cromatică, specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G.;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. la faza D.T.A.C. <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sunt permise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare cu respectarea caracteristicilor zonei privind dimensiunile și caracteristicile parcelarului specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G. ▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal. <p>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | <p>L - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p>CL - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p>IS - Zonă destinată instituțiilor și serviciilor publice (educație, administrație publică)</p> <p>GC - Zonă destinată gospodăriei comunale și echipării tehnico-edilitare</p> <p>V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p> |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | <p>L1a Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M)</p> <p>L2a Locuire colectivă și spații verzi de tip condominiu – Existente. Regim mediu de înălțime $H_{max} = 15,0 m$ la cornișă (P+4)</p> <p>CL1/CL1p Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M)</p> <p>CL2a Locuințe colective cu spații comerciale la parter și spații verzi de tip condominiu – Existente. Regim mediu de înălțime $H_{max} = 15,0m$ la cornișă (P+4)</p> <p>IS Instituții și servicii publice (Administrație publică, cultură, culte religioase, sănătate, învățământ) – <i>educație (Școala gimnazială Octavian Goga)</i></p> <p>GC2 Echipare tehnico-edilitară</p> <p>V6 Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar</p> |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea) ▪ Structuri de cazare ▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare ▪ Alimentație publică |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unități comerciale cu suprafață mică ▪ Construcții anexe. ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție ▪ Locuri de joacă pentru copii. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ; ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. ▪ Servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc <p>L2a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuire colectivă cu regim mediu de înălțime (15,0m – P+4) ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea). ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție; ▪ Locuri de joacă; ▪ Dotări aferente echipării tehnico-edilitare, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane. <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, agenții imobiliare etc și cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat și în interiorul spațiului căruia i s-a schimbat destinația. <p>CL1 + CL1p</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere ▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc) ▪ Sedii de companii și firme ▪ Activități ale profesiilor liberale ▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante ▪ Structuri de cazare; ▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare ▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare; ▪ Servicii de formare – informare; ▪ Instituții, servicii și echipamente publice |
|--|---|

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.); ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală; ▪ Spații plantate; ▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale <p>CL2a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuire colectivă cu regim mediu de înălțime (15,0m – P+4) ▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc) ▪ Sedii de companii și firme ▪ Activități ale profesiilor liberale ▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante ▪ Structuri de cazare; ▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare ▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare; ▪ Servicii de formare – informare; ▪ Instituții, servicii și echipamente publice ▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.); ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală; ▪ Spații plantate; ▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ În spațiile comerciale, prevăzute prin proiectul inițial, situate la nivelurile inferioare ale clădirilor pot fi amenajate: sedii de companii și firme, galerii comerciale, comerț specializat, showroom-uri, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, servicii financiar-bancare și de asigurări, spații pentru expoziții (altele decât showroom), alimentație publică. ▪ Schimbarea destinației apartamentelor/locuințelor prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, agenții imobiliare etc și cu condiția ca activitățile să se desfășoare pe domeniul privat și în interiorul spațiului căruia i s-a schimbat destinația. <p>IS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale, județene sau centrale (administrație publică, instituții publice descentralizate la nivel județean). ▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (centre culturale, muzee, spații pentru expoziții) ▪ Unități de învățământ cu respectarea legislației specifice în vigoare ▪ Unități de sănătate cu respectarea legislației specifice în vigoare ▪ Servicii de formare / informare ▪ Instituții de asistență socială ▪ Activități de cercetare – dezvoltare |
|--|---|

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Biserici și alte edificii de cult. ▪ Locuințe sociale, cămine elevi / studenți ▪ Construcții anexe ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală ▪ Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale, ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, ▪ Locuri de joacă pentru copii; ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane. <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp. ▪ Comerț/alimentație publică pentru personalul angajat și clienți <p>GC2</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare, conform normelor tehnice în vigoare. ▪ Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus. ▪ Spații plantate, parcaje <p>V6</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate, ▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ ▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare ▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice ▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V6, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente ▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport ▪ Instalații tehnice specifice |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | <p>L1a + CL1 + CL1p:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 400mp <p>L2a + CL2a + IS: se menține situația actuală</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V6: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|---|--|
| Deschiderea minimă a parcelei | <p>L1a + CL1 + CL1p: 12,0m</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V1 + V6: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | <p>L1a + CL1 + CL1p:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Ana Ipătescu nr. 5 – 21:</u> 3,0m ▪ <u>Alte parcele:</u> 0,0m <p>L2a + CL2a: se menține situația actuală</p> <p>IS: 3,0m</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V6: nu este cazul</p> |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | <p>L1a + CL1 + CL1p: cuplat pe una dintre limitele laterale</p> <p>L2a + CL2a + IS: izolat</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V6: nu este cazul</p> |
| Retrageri față de limitele laterale | <p>L1a + CL1 + CL1p: 3,0m</p> <p>L2a + CL2a: se menține situația actuală</p> <p>IS: 5,0m</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V6: nu este cazul</p> |
| Retragerea față de limita posterioară | <p>L1a + CL1 + CL1p:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Parcele fără bandă de construibilitate:</u> 5,0m ▪ <u>Parcele cu bandă de construibilitate:</u> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de construibilitate <p>L2a + CL2a: se menține situația actuală</p> <p>IS: 10,0m</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ V6: nu este cazul |
| Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbaistice – Condiții de autorizare) | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Vasile Lucaciu nr. 2 – 7:</u> 30,0m ▪ <u>Str. Ana Ipătescu nr. 122 – 128:</u> 50,0m ▪ <u>Str. Ana Ipătescu nr. 58, 78, 80, 81, 83:</u> 30,0m ▪ <u>Str. Făgărașului nr. 7-11, nr. 10:</u> 30,0m <p>CL1:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Ana Ipătescu, nr. 16 – 34:</u> 30,0m ▪ <u>Str. Ana Ipătescu nr. 5 – 15A, nr. 36 – 56:</u> 50,0m <p>CL1p:</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Ana Ipătescu nr. 2 – 10</u>: 50,0m <u>Str. Vasile Lucaciu nr. 1</u>: 50,0m |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 <i>pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i> |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | L1a : zonă cu potențiale de alunecare Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | <ul style="list-style-type: none"> ▪ DJ 106 ▪ Străzi de deservire locală |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | L1a + CL1 + CL1p : 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M) IS : 11,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 17,0m la ultima coamă (P+2+M) L2a : 11,0m (P+2+M) CL2a : 17,0m (P+4) GC2 : conform normelor tehnice specifice V6 : nu este cazul Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i> , ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează ▪ L1a + CL1 + CL1p: Procentul minim de spațiu verde este de 30% |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ IS: Procentul minim de spațiu verde este de 25% ▪ GC2: Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%. ▪ GC2: Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă. |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i> <p>L2a + CL2a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se interzice realizarea împrejuririlor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat. ▪ Dacă este necesară, împrejurirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m. ▪ Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule: <ul style="list-style-type: none"> ○ soclu de gard din piatră cu asize orizontale, de max. 60 cm înălțime. Soclul va fi prevăzut cu orificii pentru scurgerea apei de pe teren; ○ gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc; <p>GC2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Împrejuririle se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejurirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,5m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu. ▪ În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,0m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 45% ▪ 501 – 1000mp = 35% ▪ Peste 1000mp = 25% <p>L2a + CL2a: se menține situația actuală</p> <p>CL1 + CL1p</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru locuire: <ul style="list-style-type: none"> ○ 250 – 500mp = 45% ○ 500 – 1000mp = 40% ○ Peste 1000mp = 30% ▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 50% <p>IS: 30%</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V6: nu este cazul</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|--|---|
| <p>Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)</p> | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 0,7 ▪ 501 – 1000mp = 0,5 ▪ Peste 1000mp = 0,3 <p>L2 + CL2: se menține situația actuală</p> <p>CL1 + CL1p:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru locuire: <ul style="list-style-type: none"> ○ 250 – 500mp = 0,7 ○ 501 – 1000mp = 0,5 ○ Peste 1000mp = 0,3 ▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 0,8 <p>IS: 0,8</p> <p>GC2: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V6: nu este cazul</p> |
|--|---|

NOTĂ: Pentru parcelele având definite benzi de constructibilitate prin prezentul PUG, procentul de ocupare al terenului se aplică pe întreaga suprafață a acesteia. Amplasarea construcțiilor se va realiza exclusiv în cadrul benzii de constructibilitate.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

U.T.R. S63

| I. GENERALITĂȚI | |
|---|---|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | - |
| Monumente, situri, ansambluri | - |
| Arii naturale protejate | - |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbaistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara" <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | L - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | L1a Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M) |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea) ▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare ▪ Construcții anexe. ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție ▪ Locuri de joacă pentru copii. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ; ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii). ▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. ▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului. ▪ Servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|--|--|
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru parcelele existente: 200mp ▪ Pentru parcelele noi: 500mp <p>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</p> |
| Deschiderea minimă a parcelei | <p>12,0m</p> <p>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</p> |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Str. Constache Negruzzi nr. 1A – 3: 0,0m ▪ Alte parcele: 5,0m |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | Izolată, cuplat pe una dintre limitele laterale |
| Retrageri față de limitele laterale | 3,0m |
| Retragerea față de limita posterioară | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcele fără bandă de construibilitate: 5,0m ▪ Parcele cu bandă de construibilitate: clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de construibilitate |
| Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbaistice – Condiții de autorizare) | Str. Constache Negruzzi nr. 4 – 24, nr. 5 – 7B, nr. 11, nr. 13: 30,0m |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice), al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor., al prezentului R.L.U. |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|--|
| Tipuri de circulații | Străzi de deservire locală |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>La V de str. Costache Negruzzi</u>: 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M) ▪ <u>La E de str. Costache Negruzzi</u> 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M) <p>Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate</p> |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i> , ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează ▪ Procentul minim de spațiu verde este 30% |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmuiri</i> |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 – 500mp = 45% ▪ 501 – 1000mp = 35% ▪ Peste 1000mp = 25% |
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>5,0m</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ 250 – 500mp = 0,7 ○ 501 – 1000mp = 0,5 ○ Peste 1000mp = 0,3 ▪ <u>8,0m</u>: <ul style="list-style-type: none"> ○ 250 – 500mp = 1,2 ○ 501 – 1000mp = 0,9 ○ Peste 1000mp = 0,8 |

NOTĂ: Pentru parcelele având definite benzi de constructibilitate prin prezentul PUG, procentul de ocupare al terenului se aplică pe întreaga suprafață a acesteia. Amplasarea construcțiilor se va realiza exclusiv în cadrul benzii de constructibilitate.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

U.T.R. S64

| I. GENERALITĂȚI | |
|---|--|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora |
| Monumente, situri, ansambluri | - |
| Arii naturale protejate | Imobile situate în situl de importanță comunitară ROSCI0227 <i>Sighișoara - Târnava Mare</i> |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbaistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara" <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcellarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | L - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | L1a Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M) L1b Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut predominant cu parcele de mari dimensiuni, cu forme neregulate, situate în zone periferice în curs de constituire. Regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M) V6 Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | L1a + L1b <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea) ▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare ▪ Unități comerciale ▪ Alimentații publică ▪ Construcții anexe. ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție ▪ Locuri de joacă pentru copii. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ; ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe <u>Admise cu condiționări:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|---|--|
| | <p>anexe și construcții provizorii).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. ▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului. ▪ Servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc <p>V6</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate, ▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ ▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare ▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice ▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V6, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente ▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport ▪ Instalații tehnice specifice |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 500mp <p>L1b:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 1000mp <p>V6: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| Deschiderea minimă a parcelei | <p>L1a: 12,0m</p> <p>L1b:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 12,0m ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 15,0m <p>V6: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
|---|--|
| Retragerea față de aliniament | L1a: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Ana Ipătescu nr. 186, 192, 194</u>: 5,0m ▪ <u>Alte parcele</u>: 0,0m L1b: 5,0m V6: nu este cazul |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | L1a: izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale L1b: izolat V6: nu este cazul |
| Retrageri față de limitele laterale | L1a + L1b: 3,0m V6: nu este cazul |
| Retragerea față de limita posterioară | L1a + L1b: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Parcele fără bandă de constructibilitate</u>: 5,0m ▪ <u>Parcele cu bandă de constructibilitate</u>: clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de constructibilitate V6: nu este cazul |
| Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbaistice – Condiții de autorizare) | L1a: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Ana Ipătescu nr. 85 – 99</u>: 30,0m ▪ <u>Str. Ana Ipătescu nr. 180-184, 188-190, 194-198</u>: 50,0m ▪ <u>Str. Sibiului nr. 1-13</u>: 30,0m |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | <ul style="list-style-type: none"> ▪ DJ106 ▪ Străzi de deservire locală |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | L1a <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Ana Ipătescu nr. 134A – 144A, nr. 85-101, nr. 206-212, Str. Sibiului nr. 2-14</u>: 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M) |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Alte parcele</u>: 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M) <p>L1b: 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</p> <p>V6: nu este cazul</p> <p>Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate</p> |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i> , ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează ▪ L1a + L1b: Procentul minim de spațiu verde este de 30% |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejurimi</i> |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 45% ▪ 501 – 1000mp = 35% ▪ Peste 1000mp = 25% <p>L1b</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 – 1000mp = 35% ▪ Peste 1000mp = 25% <p>V6: nu este cazul</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|--|---|
| <p>Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)</p> | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ P+M: <ul style="list-style-type: none"> ○ 250 – 500mp = 0,7 ○ 501 – 1000mp = 0,5 ○ Peste 1000mp = 0,4 ▪ P+1+M: <ul style="list-style-type: none"> ○ 250 – 500mp = 1,1 ○ 501 – 1000mp = 0,9 ○ Peste 1000mp = 0,6 <p>L1b</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 – 1000mp = 0,5 ▪ Peste 1000mp = 0,4 <p>V6: nu este cazul</p> |
|--|---|

NOTĂ: Pentru parcelele având definite benzi de constructibilitate prin prezentul PUG, procentul de ocupare al terenului se aplică pe întreaga suprafață a acesteia. Amplasarea construcțiilor se va realiza exclusiv în cadrul benzii de constructibilitate.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

U.T.R. S65

| I. GENERALITĂȚI | |
|---|--|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil pe teritoriul căruia a fost descoperit un punct de interes arheologic sau care este inclus în zona de protecție a unui punct de interes arheologic (L1ap) se va solicita avizul Comisiei Naționale de Arheologie din cadrul Ministerului Culturii ▪ Pentru zona marcată cu hașură albastră în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i>, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesară întocmirea unei documentații de tip P.U.Z., cu respectarea prevederilor din prezentul R.L.U. în ceea ce privește regimul maxim de înălțime, retragerile față de limitele parcelei, P.O.T. și C.U.T. ▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora |
| Monumente, situri, ansambluri | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobile pe teritoriul cărora au fost descoperite puncte de interes arheologic înscrise în R.A.N. ▪ Imobile situate în zona de protecție a punctului de interes arheologic înscrise în R.A.N. |
| Arii naturale protejate | Imobile situate în sit de importanță comunitară ROSCI0227 <i>Sighișoara - Târnava Mare</i> și în aria de protecție avifaunistică ROSPA0099 <i>Podișul Hârtibaciului</i> |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | <p>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a siturilor arheologice înscrise în L.M.I. (în afara sitului urban / zonei de protecție a bunului înscris în L.P.M.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcellarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. ▪ intervenții pe imobilele aflate în limita siturilor arheologice: intervențiile de restructurare a fondului construit, intervențiile de realizare de construcții noi și toate celelalte intervenții care afectează solul vor fi precedate de cercetări arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică / stabilirea statutului juridic de protecție a descoperirilor arheologice (după caz) în conformitate cu prevederile ordonanței 43/2000 ▪ intervenții pe imobilele aflate în zona de protecție a siturilor arheologice: intervențiile de restructurare a fondului construit, intervențiile de realizare de construcții noi și toate celelalte intervenții care afectează solul vor fi supravegheate arheologic în conformitate cu prevederile ordonanței 43/2000. În cazul în care vor fi identificate materiale arheologice se va realiza descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse / se va modifica sau completa proiectul pentru conservarea vestigiilor arheologice de valoare deosebită care nu pot fi strămutate. |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|--|--|
| | <p>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcellarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | <p>L - Zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare</p> <p>V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p> |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | <p>L1a/L1ap Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M)</p> <p>L1b Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut predominant cu parcele de mari dimensiuni, cu forme neregulate, situate în zone periferice în curs de constituire. Regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M)</p> <p>V6 Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar</p> |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | <p>L1a + L1ap + L1b</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea) ▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare ▪ Construcții anexe. ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție ▪ Locuri de joacă pentru copii. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ; ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii). ▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. ▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului. ▪ Servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|---|---|
| | <p>V6</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate, ▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ ▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare ▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice ▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V6, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente ▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport ▪ Instalații tehnice specifice. |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | <p>L1a + L1ap:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 500mp <p>L1b:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 1000mp <p>V6: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să illustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| Deschiderea minimă a parcelei | <p>L1a + L1ap: 12,0m</p> <p>L1b:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 12,0m ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 15,0m <p>V6: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să illustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Câmpului nr. 4 – 34A, nr. 1-3:</u> 0,0m ▪ <u>Alte parcele:</u> 5,0m <p>L1b: 5,0m</p> <p>V6: nu este cazul</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
|--|---|
| Modul de amplasare a clădirilor principale | L1a : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Str. Câmpului nr. 4 – 34A, nr. 1-3</u>: cuplat pe limita nordică ▪ <u>Alte parcele</u>: izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale L1ap : izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale L1b : izolat, V6 : nu este cazul |
| Retrageri față de limitele laterale | L1a + L1ap + L1b : 3,0m V6 : nu este cazul |
| Retragerea față de limita posterioară | L1a + L1ap + L1b : 5,0m V6 : nu este cazul |
| Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. <i>Reglementări urbaistice – Condiții de autorizare</i>) | L1b : 50,0m (cf. planșă) |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 <i>pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i> |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | Străzi de deservire locală |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | L1a + L1ap : 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M) L1b : 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M) V6 : nu este cazul Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
|--|---|
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, ale prezentului R.L.U.</i> |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi, al prezentului R.L.U</i> ▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează ▪ L1a + L1ap + L1b: Procentul minim de spațiu verde este de 30% |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i> |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | L1a + L1ap + L1b <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 45% ▪ 501 – 1000mp = 35% ▪ Peste 1000mp = 25% V6: nu este cazul |
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | L1a + L1ap: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 1,1 ▪ 501 – 1000mp = 0,9 ▪ Peste 1000mp = 0,6 L1b: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 0,7 ▪ 501 – 1000mp = 0,6 ▪ Peste 1000mp = 0,4 V6: nu este cazul |

NOTĂ: Pentru parcelele având definite benzi de constructibilitate prin prezentul PUG, procentul de ocupare al terenului se aplică pe întreaga suprafață a acesteia. Amplasarea construcțiilor se va realiza exclusiv în cadrul benzii de constructibilitate.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

U.T.R. S66

| I. GENERALITĂȚI | |
|---|---|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | - |
| Monumente, situri, ansambluri | - |
| Arii naturale protejate | - |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbaistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara" <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | L - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare A - Zonă destinată activităților agro-zootehnice V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | L1a Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M) A2 Zonă mixtă cu unități agro-zootehnice, mică producție, depozitare, comerț și servicii asociate activității principale, inclusiv locuire V6 Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | L1a <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea) ▪ Structuri de cazare; ▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare ▪ Alimentație publică ▪ Unități comerciale cu suprafață mică ▪ Construcții anexe. ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție ▪ Locuri de joacă pentru copii. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ; ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe <u>Admise cu condiționări:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale); ▪ Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc <p>A2</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ferme vegetale ▪ Unități zootehnice, cu condiția expresă a respectării distanțelor de protecție sanitară prevăzute în Ordinul nr. 994 / 2018 și a concluziilor studiilor de impact asupra mediului ▪ Activități industriale și de producție nepoluante (vezi cap. 6.1) ▪ Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare bunei desfășurări a activităților principale ▪ Servicii de formare profesională ▪ Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri ▪ Alimentație publică ▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.); ▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc) ▪ Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) ▪ Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto; ▪ Stații alimentare cu carburanți; ▪ Stații de întreținere și reparații utilaje agricole ▪ Transporturi aferente activităților de producție ▪ Clădiri de birouri proprii și servicii pentru personalul angajat ▪ Locuire individuală în clădiri cu regim de înălțime mic și mediu ▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane. ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală ▪ Spații plantate <p>V6</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate, ▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ ▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare ▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice ▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V6, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente ▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport ▪ Instalații tehnice specifice |
|--|---|

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|---|---|
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru parcelele existente: 200mp ▪ Pentru parcelele noi: 1000mp <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare: 2000mp ▪ Pentru alte funcțiuni: 500mp <p>V6: nu este cazul</p> <p>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</p> |
| Deschiderea minimă a parcelei | <p>L1a: 12,0m</p> <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare: 25,0m ▪ Pentru alte funcțiuni: 12,0m <p>V6: nu este cazul</p> <p>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</p> |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Str. Romană nr. 30 – 44, nr. 75B - 93: 3,0m ▪ Str Romană nr. 46 – 66, nr. 95 - 121: 5,0m <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare: 10,0m ▪ Pentru alte funcțiuni: 5,0m <p>V6: nu este cazul</p> |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | <p>L1a: izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale</p> <p>A2: izolat</p> <p>V6: nu este cazul</p> |
| Retrageri față de limitele laterale | <p>L1a: 3,0m</p> <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare: 6,0m, cu posibilitate de reducere la 3,0m în cazul |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|---|
| | <p>învecinării cu alte parcele de tip A, având funcțiuni similare (exclus locuire)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru alte funcțiuni</u>: 3,0m <p>V6: nu este cazul</p> |
| Retragerea față de limita posterioară | <p>L1a: 5,0m</p> <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare</u>: 10,0m, cu posibilitate de reducere la 5,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip A, având funcțiuni similare (exclus locuire) ▪ <u>Pentru alte funcțiuni</u>: 5,0m <p>V6: nu este cazul</p> |
| Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbaistice – Condiții de autorizare) | <p>L1a: 50,0m / 70,0m (cf. planșă)</p> <p>A2: 50,0m (cf. planșă)</p> |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | <p>Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</p> |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | <p>Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i>, al prezentului R.L.U.</p> |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | <p>Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i>, al prezentului R.L.U.</p> |
| Tipuri de circulații | Străzi de deservire locală |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | <p>Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i>, al prezentului R.L.U.</p> |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | <p>L1a + A2: 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</p> <p>V6: nu este cazul</p> <p>Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate</p> |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | <p>Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i></p> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | <p>Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i>, ale prezentului R.L.U.</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează ▪ L1a: Procentul minim de spațiu verde este de 30% ▪ A2: <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%. ○ <u>Alte funcțiuni:</u> procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%. ▪ A2 (zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare): Este obligatoriu ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i> ▪ A2 (zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare): Împrejuririle se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejurirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,5m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu. ▪ A2 (zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare): În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,0m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 45% ▪ 500 – 1000mp = 35% ▪ Peste 1000mp = 25% <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 50% ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 35% <p>V6: nu este cazul</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|---|---|
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 250 – 500mp = 0,7 ▪ 500 – 1000mp = 0,5 ▪ Peste 1000mp = 0,4 <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare: 0,5</u> ▪ <u>Pentru alte funcțiuni: 0,2</u> <p>V6: nu este cazul</p> |
|---|---|

NOTĂ: Pentru parcelele având definite benzi de constructibilitate prin prezentul PUG, procentul de ocupare al terenului se aplică pe întreaga suprafață a acesteia. Amplasarea construcțiilor se va realiza exclusiv în cadrul benzii de constructibilitate.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

U.T.R. S67

| I. GENERALITĂȚI | |
|---|---|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora |
| Monumente, situri, ansambluri | - |
| Arii naturale protejate | Imobile situate în sit de importanță comunitară ROSCI0227 <i>Sighișoara - Târnava Mare</i> și în aria de protecție avifaunistică ROSPA0099 <i>Podișul Hârtibaciului</i> |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbaistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara" <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | L - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare A - Zonă destinată activităților agro-zootehnice V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | L1a Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M) A2 Zonă mixtă cu unități agro-zootehnice, mică producție, depozitare, comerț și servicii asociate activității principale, inclusiv locuire V5p Spații verzi destinate cimitirelor V6 Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | L1a <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea) ▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare ▪ Alimentație publică ▪ Unități comerciale cu suprafață mică ▪ Construcții anexe. ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție ▪ Locuri de joacă pentru copii. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ; ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe <u>Admise cu condiționări:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|---|
| | <p>destinate consumului propriu și micului comerț.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului. ▪ Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale); ▪ Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc <p>A2</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ferme vegetale ▪ Unități zootehnice, cu condiția expresă a respectării distanțelor de protecție sanitară prevăzute în Ordinul nr. 994 / 2018 și a concluziilor studiilor de impact asupra mediului ▪ Activități industriale și de producție nepoluante (vezi cap. 6.1) ▪ Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare bunei desfășurări a activităților principale ▪ Centru colectare și reciclare deșeuri ▪ Activități de cercetare – dezvoltare ▪ Servicii de formare profesională ▪ Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri ▪ Alimentație publică ▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.); ▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc) ▪ Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) ▪ Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto; ▪ Stații alimentare cu carburanți; ▪ Showroom-uri ▪ Stații de întreținere și reparații utilaje agricole ▪ Târguri și piețe ▪ Transporturi aferente activităților de producție ▪ Depozite de bunuri și materiale ▪ Clădiri de birouri proprii și servicii pentru personalul angajat ▪ Locuire individuală în clădiri cu regim de înălțime mic și mediu ▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane. ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală ▪ Spații plantate <p>V5</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcții funerare ▪ Clădiri de cult de mici dimensiuni ▪ Construcții pentru întreținere |
|--|---|

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Circulații carosabile și pietonale ▪ Parcaje ▪ Spații verzi (plantații interioare și perimetrare) <p>V6</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate, ▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ ▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare ▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice ▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V6, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente ▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport ▪ Instalații tehnice specifice |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 1000mp <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 2000mp ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 500mp <p>V5: 3000mp</p> <p>V6: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| Deschiderea minimă a parcelei | <p>L1a: 12,0m</p> <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 25,0m ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 12,0m <p>V5 + V6: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
|--|---|
| Retragerea față de aliniament | L1a + V5: 5,0m A2: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 10,0m ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 5,0m V6: nu este cazul |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | L1a: izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale A2 + V5: izolat V6: nu este cazul |
| Retrageri față de limitele laterale | L1a: 3,0m A3: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 6,0m, cu posibilitate de reducere la 3,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip A, având funcțiuni similare (exclus locuire) ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 3,0m V5: 3,0m pentru funcțiuni similare, 15,0m pentru alte funcțiuni decât V5 V6: nu este cazul |
| Retragerea față de limita posterioară | L1a: 5,0m A3: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 10,0m, cu posibilitate de reducere la 5,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip A, având funcțiuni similare (exclus locuire) ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 5,0m V5: 5,0m pentru funcțiuni similare, 15,0m pentru alte funcțiuni decât V5 V6: nu este cazul |
| Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. <i>Reglementări urbaistice – Condiții de autorizare</i>) | L1a + A2 (cf. planșă): 50,0m |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 <i>pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i> |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
|--|--|
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | <ul style="list-style-type: none"> ▪ DJ106 ▪ Străzi de deservire locală |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | <p>L1a + A2: 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 17,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p>V5: 5,0m</p> <p>V6: conform normelor tehnice specifice</p> <p>Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate</p> |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i> , ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează ▪ L1a: Procentul minim de spațiu verde este de 30% ▪ A2: <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%. ○ <u>Alte funcțiuni:</u> procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%. ▪ A2 (zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare): Este obligatoriu ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i> ▪ A2 (zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare): Împrejuririle se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejurirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,5m din care |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|---|
| | <p>un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A2 (<u>zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare</u>): În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,0m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | <p>L1a: 35%</p> <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 50% ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 35% <p>V5: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V6: nu este cazul</p> |
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | <p>L1a: 0,9</p> <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 1,0 ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 0,9 <p>V5: conform normelor tehnice specifice</p> <p>V6: nu este cazul</p> |

NOTĂ: Pentru parcelele având definite benzi de constructibilitate prin prezentul PUG, procentul de ocupare al terenului se aplică pe întreaga suprafață a acesteia. Amplasarea construcțiilor se va realiza exclusiv în cadrul benzii de constructibilitate.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

U.T.R. S68

| I. GENERALITĂȚI | |
|--|---|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora ▪ Pentru zona marcată cu hașură albastră în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i>, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesară întocmirea unei documentații de tip P.U.Z., cu respectarea prevederilor din prezentul R.L.U. în ceea ce privește regimul maxim de înălțime, retragerile față de limitele parcelei, P.O.T. și C.U.T. |
| Monumente, situri, ansambluri | - |
| Arii naturale protejate | Imobile situate în aria de protecție avifaunistică ROSPA0099 <i>Podișul Hârtibaciului</i> |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | <p>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | <p>L - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p>A - Zonă destinată activităților agro-zootehnice</p> |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | <p>L1a Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M)</p> <p>A2 Zonă mixtă cu unități agro-zootehnice, mică producție, depozitare, comerț și servicii asociate activității principale, inclusiv locuire</p> |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | <p>L1a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea) ▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare ▪ Alimentație publică ▪ Unități comerciale cu suprafață mică ▪ Construcții anexe. ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție ▪ Locuri de joacă pentru copii. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ; ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p>destinate consumului propriu și micului comerț.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului. ▪ Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu locuirea (comerciale, alimentație publică și servicii profesionale); ▪ Schimbarea destinației apartamentelor / locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc <p>A2</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ferme vegetale ▪ Unități zootehnice, cu condiția expresă a respectării distanțelor de protecție sanitară prevăzute în Ordinul nr. 994 / 2018 și a concluziilor studiilor de impact asupra mediului ▪ Activități industriale și de producție nepoluante (vezi cap. 6.1) ▪ Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare bunei desfășurări a activităților principale ▪ Servicii de formare profesională ▪ Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri ▪ Alimentație publică ▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.); ▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc) ▪ Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) ▪ Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto; ▪ Stații alimentare cu carburanți; ▪ Stații de întreținere și reparații utilaje agricole ▪ Transporturi aferente activităților de producție ▪ Clădiri de birouri proprii și servicii pentru personalul angajat ▪ Locuire individuală în clădiri cu regim de înălțime mic și mediu ▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane. ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală ▪ Spații plantate <p>V3</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate, ▪ Instalații tehnice specifice, ▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
|---|---|
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | <p>L1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 500mp <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 2000mp ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 500mp <p>V3: nu este cazul</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| Deschiderea minimă a parcelei | <p>L1a: 12,0m</p> <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 25,0m ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 12,0m <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | <p>L1a: 5,0m</p> <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 10,0m ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 5,0m <p>V3: nu este cazul</p> |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | <p>L1a: izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale</p> <p>A2: izolat</p> |
| Retrageri față de limitele laterale | <p>L1a: 3,0m</p> <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare:</u> 6,0m, cu posibilitate de reducere la 3,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip A, având funcțiuni similare (exclus locuire) ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 3,0m |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|--|
| Retragerea față de limita posterioară | <p>L1a: 5,0m</p> <p>A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare: 10,0m, cu posibilitate de reducere la 5,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip A, având funcțiuni similare (exclus locuire) ▪ Pentru alte funcțiuni: 5,0m |
| Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei | - |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | Străzi de deservire locală |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | <p>5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</p> <p>Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate</p> |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i> , ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează ▪ L1a: Procentul minim de spațiu verde este de 30% |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ A2: <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare</u>: procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%. ○ <u>Alte funcțiuni</u>: procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30%. ▪ A2 (zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare): Este obligatoriu ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i> ▪ A2 (zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare): Împrejuririle se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejurirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,5m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu. ▪ A2 (zone destinate unităților agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare): În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,0m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | L1a <ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 – 1000mp = 35% ▪ Peste 1000mp = 25% A2: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare</u>: 50% ▪ <u>Pentru alte funcțiuni</u>: 35% |
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | L1a <ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 – 1000mp = 0,5 ▪ Peste 1000mp = 0,4 A2: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități agro-zootehnice, producție de mici dimensiuni și depozitare</u>: 0,5 ▪ <u>Pentru alte funcțiuni</u>: 0,2 |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

U.T.R. S69

| I. GENERALITĂȚI | |
|---|---|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora |
| Monumente, situri, ansambluri | - |
| Arii naturale protejate | Imobile situate în aria de protecție avifaunistică ROSPA0099 <i>Podișul Hârtibaciului</i> |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbaistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | Zone verzi în lungul cursurilor de apă (valoare peisagistică mare) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Amenajări peisagistice și destinate activităților de agrement care să se integreze în zonă atât funcțional cât și estetic, cu scopul de a pune în valoare elementul hidrologic definitoriu al municipiului. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | V3 Zone și fâșii plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice, în lungul cursurilor de apă, a canalelor și văilor torențiale și de stabilizare a versanților – <i>p. Șaeș</i> |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | V3 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații plantate, instalații tehnice specifice, circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | Nu este cazul |
| Deschiderea minimă a parcelei | Nu este cazul |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii |
| Retrageri față de limitele laterale | Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii |
| Retragerea față de limita posterioară | Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii |
| Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei | - |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|--|---|
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 produse rutiere propuse <ul style="list-style-type: none"> ○ Str. Vasile Lucaci – str. Cloșca ○ Str. Podei – str. Crișan ○ Str. Podei – str. Horea ○ Str. Târgului – stradă propusă ▪ 1 pod pietonal str. Vasile Alecsandri – str. Romană |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | Conform specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i> , ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Conform specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | Conform specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmui</i> |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | Nu este cazul |
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | Nu este cazul |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

U.T.R. S70

| I. GENERALITĂȚI | |
|---|---|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | Pentru orice intervenție se va solicita avizul Ministerului Culturii, cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. 2.4 <i>Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit</i> din prezentul R.L.U Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora |
| Monumente, situri, ansambluri | UTR inclusă parțial în: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Situl urban înscris în L.M.I. "Centrul istoric al municipiului Sighișoara, incluzând zona înscrisă în Lista Patrimoniului Mondial" (poziția 713, cod L.M.I. MS-II-s-A-15806) ▪ Zona de protecție a Bunului înscris L.P.M. (propunere I.N.P.) ▪ Zona construită protejată (Z.C.P.) propusă |
| Arii naturale protejate | Imobile situate în sit de importanță comunitară ROSCI0227 <i>Sighișoara - Târnava Mare</i> |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbaistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | Zone verzi în lungul cursurilor de apă (valoare peisagistică mare) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Amenajări peisagistice și destinate activităților de agrement care să se integreze în zonă atât funcțional cât și estetic, cu scopul de a pune în valoare elementul hidrologic definitoriu al municipiului. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | V - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | V3 Zone și fâșii plantate de protecție împotriva riscurilor naturale și antropice, în lungul cursurilor de apă, a canalelor și văilor torențiale și de stabilizare a versanților – <i>r. Târnava Mare</i> |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | Spații plantate, instalații tehnice specifice, circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | Nu este cazul |
| Deschiderea minimă a parcelei | Nu este cazul |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|--|--|
| Retrageri față de limitele laterale | Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii |
| Retragerea față de limita posterioară | Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii |
| Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei | - |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | Zona de siguranță a căii ferate 2 x 20,0m Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poduri carosabile și pietonale propuse <ul style="list-style-type: none"> ○ între UTR S26 și UTR S27 ○ între UTR S31 și UTR S44 ○ între UTR S40 și UTR S42 ▪ Poduri pietonale propuse <ul style="list-style-type: none"> ○ între UTR S07 și UTR S20 ○ între UTR S40 și UTR S42 |
| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | Conform specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona de protecție LEA 110kV (2 x 18,5m) ▪ Zona de protecție LEA 20kV (2 x 12,0m) ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i>, ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Conform specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | Conform specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejurimi</i> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

| | |
|---|---------------|
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | Nu este cazul |
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | Nu este cazul |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

U.T.R. S71

| I. GENERALITĂȚI | |
|---|---|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | Pentru orice intervenție se va solicita avizul Ministerului Culturii, cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. 2.4 <i>Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit</i> din prezentul R.L.U Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora |
| Monumente, situri, ansambluri | UTR inclusă parțial în Situl urban înscris în L.M.I. "Centrul istoric al municipiului Sighișoara, incluzând zona înscrisă în Lista Patrimoniului Mondial" (poziția 713, cod L.M.I. MS-II-s-A-15806) |
| Arii naturale protejate | Imobile situate în sit de importanță comunitară ROSCI0227 <i>Sighișoara - Târnavă Mare</i> |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbaistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighisoara", în afara Z.C.P. Fond construit: <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervenții de restructurare/ desființare a fondului construit și realizare de construcții noi, cu obligativitatea remodelării arhitecturii prin integrarea valorilor culturale specifice arhitecturii tradiționale și integrarea caracteristicilor zonei, cu respectarea prevederilor referitoare la volumetrie, regim de înălțime, finisaje, materiale, cromatică, specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G.; ▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. la faza D.T.A.C. Parcelar: <ul style="list-style-type: none"> ▪ sunt permise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare cu respectarea caracteristicilor zonei privind dimensiunile și caracteristicile parcelarului specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G. ▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | T - Zonă destinată transporturilor |
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | T2 Terenuri destinate transportului feroviar și amenajărilor aferente |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | T2 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare. ▪ Amenajări pentru transportul pe calea ferată a călătorilor și mărfurilor, precum și serviciile anexe aferente. ▪ Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transport feroviar. ▪ Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar. ▪ Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.) ▪ Lucrări de protecție a lurărilor de infrastructură feroviară. ▪ Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus. |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane. ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală ▪ Spații plantate. <p><u>Admise cu condiționări</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale trebuie să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995) ▪ Depozitele și anexele CF vor respecta legislația în vigoare privitoare la poluare chimică și fonică, vibrații și siguranță la foc |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | Conform studiilor de specialitate, în urma aplicării standardelor și normelor tehnice specifice. |
| Deschiderea minimă a parcelei | Conform normelor tehnice specifice |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru funcțiuni de interes general</u>: 5,0m; ▪ <u>Pentru funcțiunile tehnice</u>: conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice în vigoare, recomandabil minim 5,0m. |
| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
| Modul de amplasare a clădirilor principale | Izolată |
| Retrageri față de limitele laterale | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru funcțiuni de interes general</u>: 3,0m. ▪ <u>Pentru funcțiunile tehnice</u> conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice în vigoare, recomandabil minim 10,0m |
| Retragerea față de limita posterioară | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru funcțiuni de interes general</u>: 5,0m. ▪ <u>Pentru funcțiunile tehnice</u> conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice în vigoare, recomandabil minim 10,0m |
| Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei | - |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 <i>pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i> |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | Strazi propuse, în lungul liniei de cale ferată |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
|--|--|
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | Conform normelor tehnice specifice Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona de protecție LEA 110kV (2 x 18,5m) ▪ Zona de protecție LEA 20kV (2 x 12,0m) ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i>, ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Conform specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | Conform specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejurimi</i> |
| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | Conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare |
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | Conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

U.T.R. S72

| I. GENERALITĂȚI | |
|--|---|
| ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor | |
| Condiții de autorizare a lucrărilor | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil inclus într-un sit arheologic sau în zona de protecție a unui sit arheologic (L1ap + Cp + I2mp) se va solicita avizul Comisiei Naționale de Arheologie din cadrul Ministerului Culturii ▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora |
| Monumente, situri, ansambluri | <p>Imobile incluse în</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Situl arheologic de la Sighișoara, punct "Dealul Turcului" (cod L.M.I. MS-I-s-A-15428) ▪ Zona de protecție a Sitului arheologic de la Sighișoara, punct "Dealul Turcului" (cod L.M.I. MS-I-s-A-15428) |
| Arii naturale protejate | Imobile situate în aria de protecție avifaunistică ROSPA0099 <i>Podișul Hârtibaciului</i> |
| Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbaistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i>) | <p>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a siturilor arheologice înscrise în L.M.I. (în afara sitului urban / zonei de protecție a bunului înscris în L.P.M.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervenții de regenerare și restructurare urbană; ▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G. ▪ intervenții pe imobilele aflate în limita siturilor arheologice: intervențiile de restructurare a fondului construit, intervențiile de realizare de construcții noi și toate celelalte intervenții care afectează solul vor fi precedate de cercetări arheologice preventive și descărcarea de sarcină arheologică / stabilirea statutului juridic de protecție a descoperirilor arheologice (după caz) în conformitate cu prevederile ordonanței 43/2000 ▪ intervenții pe imobilele aflate în zona de protecție a siturilor arheologice: intervențiile de restructurare a fondului construit, intervențiile de realizare de construcții noi și toate celelalte intervenții care afectează solul vor fi supravegheate arheologic în conformitate cu prevederile ordonanței 43/2000. În cazul în care vor fi identificate materiale arheologice se va realiza descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse / se va modifica sau completa proiectul pentru conservarea vestigiilor arheologice de valoare deosebită care nu pot fi strămutate. |
| II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | |
| ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE | <p>L - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p>C - Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p>CL - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p>I - Zonă destinată unităților industriale, de producție și de depozitare</p> <p>GC – Zonă destinată gospodăriei comunale și echipării tehnico-edilitare</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|--|--|
| ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE | <p>L1ap Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M)</p> <p>Cp Comerț și servicii de interes general</p> <p>CL1p Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M)</p> <p>I2mp Zona mixtă pentru unități industriale, de producție și manufactură, depozitare, comerț și servicii</p> <p>GC2p Echipare tehnico-edilitară</p> |
| ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI | <p>L1ap</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere, ▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea) ▪ Structuri de cazare ▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare ▪ Alimentație publică ▪ Unități comerciale cu suprafață mică ▪ Construcții anexe. ▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție ▪ Locuri de joacă pentru copii. ▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ; ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț. ▪ Servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc <p>Cp</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc) ▪ Sedii de companii și firme ▪ Activități ale profesiilor liberale ▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante ▪ Structuri de cazare; ▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare ▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.); ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală; ▪ Spații plantate; ▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| | |
|--|---|
| | <p>CL1p</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere ▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc) ▪ Sedii de companii și firme ▪ Activități ale profesiilor liberale ▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante ▪ Structuri de cazare; ▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare ▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare; ▪ Servicii de formare – informare; ▪ Instituții, servicii și echipamente publice ▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.); ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală; ▪ Spații plantate; ▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale <p>I2mp</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Activități industriale și de producție nepoluante, de dimensiuni mici și medii (vezi cap. 6.1) ▪ Activități de cercetare – dezvoltare ▪ Activități de dezvoltare tehnologică și industrială ▪ Transporturi aferente activităților de producție ▪ Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare bunei desfășurări a activităților principale ▪ Spații și platforme pentru comerț en-gros și en-detail ▪ Servicii de logistică ▪ Servicii de formare profesională ▪ Servicii de transport persoane și mărfuri ▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc) ▪ Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri ▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc) ▪ Sedii de companii și firme ▪ Structuri de cazare; ▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare ▪ Activități ale profesiilor liberale ▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante ▪ Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (suprafața totală construită la sol de maxim 2500mp) ▪ Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Cap. 6.1.); ▪ Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto; |
|--|---|

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stații alimentare cu carburanți; ▪ Showroom-uri ▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom) ▪ Stații de întreținere și reparații utilaje agricole ▪ Târguri și piețe ▪ Depozite de bunuri și materiale ▪ Clădiri de birouri proprii și servicii pentru personalul angajat ▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane. ▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală ▪ Spații plantate <p>GC2p</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare, conform normelor tehnice în vigoare. ▪ Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus. ▪ Spații plantate, parcaje |
| ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE | Oricare alte utilizări |
| III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | |
| ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR | |
| Suprafața minimă a parcelei | <p>L1ap + CL1p + Cp:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp ▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 1500mp <p>I2mp:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități industriale și de producție, depozitare:</u> 2500mp ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 1500mp <p>GC2p: Conform normelor tehnice în vigoare</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| Deschiderea minimă a parcelei | <p>L1ap + CL1p + Cp: 12,0m</p> <p>I2mp: 25,0m</p> <p>GC2p: Conform normelor tehnice în vigoare</p> <p><u>Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus pot deveni construibile în urma aprobării unei documentații de tip P.U.D. care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate</u></p> |
| ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT | |
| Retragerea față de aliniament | <p>L1ap + CL1p + Cp + GC2p: 5,0m</p> <p>I2mp: 10,0m</p> |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR | |
|--|---|
| Modul de amplasare a clădirilor principale | Izolată |
| Retrageri față de limitele laterale | <p>L1ap + CL1p + Cp + GC2p: 3,0m</p> <p>I2mp:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pentru unități industriale și de producție, depozitare:</u> 6,0m, cu posibilitate de reducere la 3,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip I, având funcțiuni similare (exclus locuire) ▪ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 3,0m |
| Retragerea față de limita posterioară | <p>L1ap + CL1p + Cp:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Parcele fără bandă de constructibilitate:</u> 5,0m ▪ <u>Parcele cu bandă de constructibilitate:</u> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de constructibilitate <p>I2mp:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Parcele fără bandă de constructibilitate:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Pentru unități industriale și de producție, depozitare:</u> 10,0m, cu posibilitate de reducere la 5,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip I, având funcțiuni similare (exclus locuire) ○ <u>Pentru alte funcțiuni:</u> 5,0m ▪ <u>Parcele cu bandă de constructibilitate:</u> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de constructibilitate <p>GC2p: 5,0m</p> |
| Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. <i>Reglementări urbaistice – Condiții de autorizare</i>) | L1ap + CL1p + Cp + I2mp (la E de DN13, cf. planșă): 30,0m |
| ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ | |
| | Distanța minimă între două clădiri distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației |
| ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE | |
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| Tipuri de circulații | <ul style="list-style-type: none"> ▪ DN13 ▪ Drum propus pe traseul fostei căi ferate ▪ Străzi de deservire locală |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

| ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR | |
|---|---|
| | Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U. |
| ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR | |
| | <p>L1ap + CL1p + Cp + I2mp: 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p>GC2p: conform normelor tehnice în vigoare</p> <p>Înălțimea la cornișă / streșină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate</p> |
| ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE | |
| | Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i> |
| ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona de protecție sanitară generată de stația de epurare ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.5. <i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și a populației (riscuri naturale și antropice)</i> și Cap. 2.9. <i>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară</i>, ale prezentului R.L.U. |
| ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U ▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă. ▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează ▪ L1ap + CL1p: Procentul minim de spațiu verde este de 30% ▪ Cp: Procentul minim de spațiu verde este de 25% ▪ GC2p + I2mp: Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%. ▪ GC2p + I2mp: Este obligatoriu ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă |
| ART. 16 ÎMPREJMUIRI | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i> ▪ GC2p + I2mp: Împrejmuirile se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,5m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu. ▪ GC2p + I2mp: În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,0m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. |

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

| IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR | |
|--|---|
| ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) | |
| Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) | L1ap + CL1p: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 – 1000mp = 35% ▪ Peste 1000mp = 25% Cp: 30% I2mp: 45% GC2p: conform normelor tehnice în vigoare |
| Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) | L1ap + CL1p: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 – 1000mp = 0,8 ▪ Peste 1000mp = 0,6 Cp: 0,8 I2mp: 0,7 GC2p: conform normelor tehnice în vigoare |

NOTĂ: Pentru parcelele având definite benzi de constructibilitate prin prezentul PUG, procentul de ocupare al terenului se aplică pe întreaga suprafață a acesteia. Amplasarea construcțiilor se va realiza exclusiv în cadrul benzii de constructibilitate.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel altfel

5. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

I. Imobile situate în interiorul Zona tampon aferentă Bunului înscris în Lista Patrimoniului Mondial, imobilele înscrise în L.M.I., cele aflate în Situl urban înscris în L.M.I. "Centrul istoric al municipiului Sighișoara, incluzând zona înscrisă în Lista Patrimoniului Mondial" sau în zona de protecție a monumentelor istorice înscrise în L.M.I

A. Aspecte generale:

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia
- Arhitectura fațadelor și volumetria clădirilor noi vor prelua principiile compoziționale ale arhitecturii tradiționale existentă în zonă: utilizarea acoperișului de tip sarpanță, raportul plin-gol specific zonei, proporțiile golurilor (uși, ferestre, vitrine) existente în zonă, ritmul clădirilor învecinate, evidențierea registrelor.
- *Este interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii*⁵
- Finisajele pereților exteriori ai clădirilor principale și ale anexelor gospodărești vor folosi culorile tradiționale.
- Nu sunt permise montarea mozaicurilor sau a plăcilor ceramice pe fațadele clădirilor (inclusiv la soclurile clădirilor și la împrejmuirii).
- Pereții exteriori ai clădirilor pot avea ornamentații policrome cu picturi pe suprafețe de maxim 2,25 m²/clădire.
- Este permisă realizarea de elemente în relief față de planul fațadei (ancadramente de uși, ferestre, cornișe, elemente decorative), din materiale tradiționale.
- *O atenție deosebită se va acorda tratamentului diferențiat al fațadelor în funcție de importanța lor.*⁶
- *În mod tradițional, fațada de la stradă este cea mai decorată, cea dinspre curte este tratată mai auster, dar este totuși zugrăvită, cea dinspre vecin este, în general, tencuită, dar nezugrăvită, iar fațada din spate apare de multe ori netencuită, cu parament aparent de piatră sau cărămidă*⁷
- Se interzice amplasarea rețelelor pe fațadele clădirilor, iar cele existente se vor suprima.
- 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, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn) și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației se va anunța

⁵ Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

⁶ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească", Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Veronica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

⁷ Iden

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

- *Este interzisă imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii*⁸
- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare
- Se recomandă ca modelele noi de feronerie (grilaje, balcoane, decorații etc.) să urmărească principiile decorative ale elementelor de feronerie ale clădirilor cu valoare existente în zonă;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Pentru clădiri noi sau intervenții asupra celor existente, în vederea autorizării se vor prezenta ilustrări grafice, fotomontaje
- Se recomandă utilizarea tehnicilor și materialelor tradiționale originare
- Pentru clădiri principale noi, *dacă este cazul, se vor prelua nealterate decorațiile, dar într-o formă simplificată, păstrând specificul local. Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice.*⁹

B. Volumetria

- *Se va păstra și prelua raportul volumetric al clădirilor de pe lot.*¹⁰
- *Se recomandă să existe un decroș/o diferență de minimum 20 cm între înălțimea clădirii principale (cea de la stradă) și clădirile anexe sau cele care sunt construite pe locul acestora.*¹¹
- *Nu se admite sub nicio formă ca înălțimea clădirilor construite în zona anexelor să depășească înălțimea clădirii principale de la stradă.*¹²
- *Balcoane sau terase se pot realiza doar în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei. În acest sens, în vederea autorizării, se vor prezenta ilustrări grafice, fotomontaje*¹³
- Acolo unde se optează pentru amplasarea clădirii principale pe una dintre limitele laterale ale construcției, cu latura scurtă pe aliniament, se recomandă realizarea unei porți cu specific tradițional săsesc.

C. Materialele de construcție permise

- Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- Se vor utiliza materiale regenerabile, considerate tradiționale la nivel local (lemn, cărămidă, piatră).

⁸ Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

⁹ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească", Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Veronica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

¹⁰ Idem

¹¹ Idem

¹² Idem

¹³ Idem

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- Finisajele pentru exterior vor fi: piatră aparentă sau tencuită, tencuială, lemn aparent. Sunt permise ornamentele ceramice, elementele decorative metalice
- *Zidăria portantă din piatră sau cărămidă va fi tencuită cu mortar pe bază de var pentru a permite absorbția, circulația și evaporarea apei într-un ritm normal.*¹⁴
- *Liantul folosit pentru zidire va fi tot pe bază de var, pe cât permit calculele structurii de rezistență.*¹⁵
- Este interzisă izolarea termică exterioară a clădirilor existente
- *Nu este permisă imitarea materialelor naturale (ex. piatră, lemn, simulări de paramente)*¹⁶
- *Nu este permisă utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a etc)*¹⁷
- *Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la soluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu zugrăveli sau tencuieli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc) aceasta să se identifice cu cea naturală (constatarea se va face de către specialiști din cadrul serviciului de urbanism al primăriei)*¹⁸
- Nu este permisă termoizolarea construcțiilor cu polistiren
- Sunt interzise paramentele sau elementele de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt avizate în cadrul procedurii de emitere a autorizației de construire

D. Tâmplărie exterioară și elemente secundare:

- *În cazul clădirilor principale pentru care este interzisă desființarea:*¹⁹
 - a. *Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc*
 - b. *Este interzisă desființarea sau modificarea golurilor și a tâmplăriei originale;*
 - c. *În vederea creșterii confortului, este permisă dublarea tâmplăriei existente către interior*
 - d. *Refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor. Când nu există, refacerea se va face după un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.*
- Se recomandă folosirea tâmplăriei exterioare (uși, ferestre) din lemn tratat sau vopsit.

¹⁴ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească”, Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Veronica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

¹⁵ Idem

¹⁶ Regulamentul Local de Urbanism aferent ”Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara”, Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

¹⁷ Idem

¹⁸ Idem

¹⁹ Idem

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- Nu este permisă utilizarea tâmplăriei metalice sau a tâmplăriei din PVC (pentru uși, ferestre etc)
- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.
- Se recomandă ca modelele noi de feronerie (grilaje, balcoane, decorații etc.) să urmărească principiile decorative ale elementelor de feronerie ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală existente în zonă;
- *Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășurării stradale.*²⁰
- *Se recomandă alternarea unor goluri mici, specifice arhitecturii vernaculare, cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat corespunzător.*²¹
- *Se admit, ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 30 % din suprafața fațadei, dispuse cu preponderență spre interiorul lotului.*²²
- *Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșeizare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).*²³
- *Pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se vor folosi obloanele din lemn, streșinile sau vegetația. În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn, după forma și aspectul ușilor și închiderilor de la anexele gospodărești specific locale.*²⁴
- Este permisă realizarea de lucarne
- Acoperișul lucarnelor va ocupa **maximum 15%** din suprafața pantei respective²⁵
- *Lucarnele vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului*²⁶
- *Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenții naturali.*²⁷
- *Se interzice confecționarea elementelor de machetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mâner de uși sau de porți.*²⁸
- *Se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, pe cât posibil, se va reduce numărul acestora prin grupări;*²⁹
- *Pentru protecția gurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul gurilor*³⁰

²⁰ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească”, Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Veronica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

²¹ Idem

²² Idem

²³ Idem

²⁴ Idem

²⁵ Idem

²⁶ Idem

²⁷ Idem

²⁸ Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

²⁹ Idem

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- Nu se admite utilizarea baluștrilor sau a altor elemente prefabricate de acest tip

E. Acoperișuri

- *Se interzic următoarele materiale: azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, tablă.*³¹
- Unghiul maxim al acoperișului se va înscrie în intervalul 40-55°, cu respectarea înălțimii maxime la coamă;
- *Șarpanta se va realiza din lemn folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale (sau plecând de la tehnologii locale), pe cât posibil prin implicarea meșterilor tâmplari și dulgheri din zonă și folosindu-se, oriunde este posibil, materiale naturale regenerabile, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției.*³²
- *Acolo unde funcțiunea și reglementările tehnice în vigoare o cer, este permisă realizarea de șarpante din alte materiale, precum metalul*³³
- *La realizarea șarpantelor este interzisă utilizarea materialelor tip PVC.*³⁴
- Este interzisă înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.
- *Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 2 %, dar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă cu strat vegetal.*³⁵
- *În acest caz, se permite utilizarea membranelor din PVC sau a celor bituminoase în alcătuirea învelitorii, greu vizibile.*³⁶
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Pentru acoperirea clădirilor și a construcțiilor anexe se recomandă utilizarea de țiglă ceramică, olane, șindrila sau paie. Coamele se vor realiza cu țigle speciale.
- *Se vor folosi materiale și tehnologii locale sau care pornesc/derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției. Se vor păstra sistemul de lățuire și dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma și dimensiunea acestora*³⁷
- Este permisă realizarea de lucarne
- *Acoperișul lucarnelor va ocupa **maximum 15%** din suprafața pantei respective*³⁸
- *Lucarnele vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului*³⁹
- *Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale), se vor executa din tablă de zinc, acestea se vor lăcuși în tente*

³⁰ Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

³¹ Idem

³² Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească", Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Veronica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

³³ Idem

³⁴ Idem

³⁵ Idem

³⁶ Idem

³⁷ Idem

³⁸ Idem

³⁹ Idem

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei alămite⁴⁰

- 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 grupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.⁴¹
- Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații metalice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.⁴²

F. Tratarea fațadelor comerciale⁴³:

- Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări se vor însoți cu plan de situație, releveu al fațadei care se modifică și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiectul de modificare trebuie să rezulte, (scara 1:50), modul de tratare al golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.
- Inserția vitrinelor va trebui să respecte ritmul parțelarului. Regruparea mai multor localuri înșiruite sau instalarea unui local comercial ce transcende una sau mai multe limite separatoare nu se va transpune într-o singură vitrină.
- Montatura vitrinei va corespunde ritmului și decupajului parțelar, marcat prin succesiunea clădirilor. Dacă arhitectura clădirii sau compoziția generală a străzii permit, o ieșire în relief de maxim 0,20m va fi permisă. Dacă nu, vitrinele vor fi retrase de la planul fațadei cu minim 0,20m.
- Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor și nu vor putea depăși nivelul inferior al golurilor de la primul etaj (balcoanele și balustradele decorative vor rămâne libere).

G. Firme, afișaj și mobilier urban⁴⁴:

- Firmele, materialele și culorile vor fi amplasate având la bază o autorizație de construire. Cererile de autorizații de construire se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.
- Se interzic mari suprafețe unite în plastic strălucitor, metal polisat sau sticlă reflectorizantă, pictură sau afișaj permanent pe geamuri.
- În cazul în care se utilizează metal pentru realizarea suporturilor vitrinelor, accesoriile vor fi din același material lăcuit.
- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare cu fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.
- Se interzic următoarele elemente: dispozitive sclipitoare, afișaje electronice, inscripții sub marchize sau cornișe, inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri, reclame pe zid.
- Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.

⁴⁰ Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

⁴¹ Iden

⁴² Iden

⁴³ Iden

⁴⁴ Iden

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- Însemnele paralele cu fațada se vor limita la una pe aceeași linie a fațadei și la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară dacă mai multe parteruri de clădiri alipite sunt alipite prin aceeași funcțiune.
- Însemnele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse

II. Imobile situate în afara zonelor protejate / zonelor de protecție aferente monumentelor istorice

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) În vederea conservării și perpetuării caracterului tradițional sășesc al zonei, se va acorda o atenție deosebită tratamentului diferențiat al fațadelor în funcție de importanța lor.⁴⁵
- (3) Pentru zonele funcționale de tip L și CL: În mod tradițional, fațada de la stradă este cea mai decorată, cea dinspre curte este tratată mai auster, dar este totuși zugrăvită, cea dinspre vecin este, în general, tencuită, dar nezugrăvită, iar fațada din spate apare de multe ori netencuită, cu parament aparent de piatră sau cărămidă⁴⁶
- (4) Se vor utiliza materiale regenerabile, considerate tradiționale la nivel local (lemn, cărămidă, piatră).
- (5) Acolo unde funcțiunea principală și studiile geotehnice nu permit utilizarea unor soluții și materiale tradiționale, se vor utiliza alte materiale de construcție, nespecifice local
- (6) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele din poliesteri.
- (7) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidență disonanță cu caracterul zonei.
- (8) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (9) Se recomandă utilizarea tehnicilor și materialelor tradiționale originare
- (10) *Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa **maximum 15 %** din suprafața pantei respective.*⁴⁷
- (11) *Pe cât posibil, acestea se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.*⁴⁸
- (12) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi Cap. 7.1.)
- (13) Unghiul maxim al acoperișului se va înscrie în intervalul 40-55°, cu respectarea înălțimii maxime la coamă;

⁴⁵ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență sășescă”, Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Verodica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

⁴⁶ Idem

⁴⁷ Idem

⁴⁸ Idem

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- (14) Acoperișul se va realiza astfel⁴⁹:
- În două ape egale, cu o pantă scurtă la nivelul pinionului teșit (specific fațadei amplasate către stradă) pentru clădirile amplasate izolat pe parcelă
 - În două ape egale pentru clădirile amplasate pe ambele limite laterale ale parcelei, cu coama paralelă cu strada
 - Într-o singură apă pentru clădirile amplasate cuplat pe una dintre limitele laterale ale parcelei, cu latura scurtă spre stradă
- (15) Pentru clădirile principale situate în zonele funcționale de tip **L** și **CL**, acolo unde se optează pentru amplasarea clădirii principale pe una dintre limitele laterale ale construcției, cu latura scurtă pe aliniament, se recomandă realizarea unei porți cu specific tradițional săseesc.
- (16) Structura șarpantei va fi, recomandabil, din lemn.
- (17) Pentru acoperirea clădirilor și a construcțiilor anexe se recomandă utilizarea de țiglă ceramică, olane, șindrilă sau paie. Coamele se vor realiza cu țigle speciale.
- (18) *Se vor folosi materiale și tehnologii locale sau care pornesc/derivă din tehnologii locale, fără a avea efecte negative asupra destinației construcției. Se vor păstra sistemul de lățuire și dispunerea specific locală a pieselor de învelitoare, inclusiv forma și dimensiunea acestora*⁵⁰
- (19) Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.
- (20) *Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășurării stradale.*⁵¹
- (21) *Se recomandă alternarea unor goluri mici, specifice arhitecturii vernaculare, cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat corespunzător.*⁵²
- (22) *Se admit, ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar **nu pe mai mult de 30 % din suprafața fațadei**, dispuse cu preponderență spre interiorul lotului.*⁵³
- (23) *Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșezare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).*⁵⁴
- (24) **Pentru zonele funcționale de tip L și CL:** *Pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se vor folosi obloanele din lemn, streșinile sau vegetația. În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn, după forma și aspectul ușilor și închiderilor de la anexele gospodărești specific locale.*⁵⁵
- (25) Este permisă realizarea de lucrări

⁴⁹ " Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească", Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Verodica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

⁵⁰ Idem

⁵¹ Idem

⁵² Idem

⁵³ Idem

⁵⁴ Idem

⁵⁵ Idem

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- (26) Acoperișul lucarnelor va ocupa maximum 15% din suprafața pantei respective⁵⁶
- (27) Lucarnele vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului⁵⁷
- (28) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare
- (29) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (30) Pentru clădiri noi sau intervenții asupra celor existente în vederea autorizării se vor prezenta ilustrații grafice, fotomontaje.
- (31) Se admite amenajarea de terase deschise, acoperite cu structuri flexibile, sezoniere.

III. Zona locuințelor colective

- (1) Asupra clădirilor existente sunt permise numai următoarele tipuri de intervenții:
- Lucrări de modificare structurală: consolidare.
 - Lucrări de modificare nestructurală: amenajări interioare, compartimentări ușoare care nu afectează structura de rezistență a construcției
 - Lucrări de reabilitare: reabilitare termică, reabilitarea instalațiilor, reabilitarea fațadelor pe întreg tronsonul/segmentul de bloc.
 - Lucrări de intervenție de primă urgență - orice fel de lucrări necesare la construcțiile existente care prezintă pericol public ca urmare a unor procese de degradare
- Toate lucrările menționate mai sus se vor realiza conform prevederilor legii 50/1991.
- (2) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (3) Intervențiile asupra locuințelor colective se vor realiza cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate; finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale, ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.
- (4) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (5) La construcțiile existente, în cazul oricaror tipuri de intervenții (reabilitare termică, amenajarea spațiilor din jurul blocurilor, modificări la unitățile de locuit sau la dotările aferente) se vor menține prevederile proiectului inițial (finisajele și materiale de construcții, culoare, elementele decorative orizontale/verticale), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (6) În cazul intervențiilor de reabilitare termică, se va evita folosirea culorilor tari (violet, roz și altele asemenea). Este obligatoriu ca aceste operațiuni să se realizeze pe întreg tronsonul sau segmentul de bloc.
- (7) Se interzic balustrii din beton sau piatră.

⁵⁶ " Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească", Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Verodica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

⁵⁷ Idem

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- (8) Se interzice utilizarea de pereți cortină.
- (9) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (10) Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate
- (11) Pentru firme și afișaj se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare.
- (12) Pentru clădiri noi sau intervenții asupra celor existente, în vederea autorizării se vor prezenta ilustrații grafice, fotomontaje.
- (13) **Pentru PT refuncționalizate:** sunt permise intervențiile asupra fațadelor, cu condiția înscrierii în caracterul zonei și utilizării materialelor specifice zonei

IV. Zona unităților industriale și agro-zootehnice (I + A)

- (1) În cazul clădirilor destinate activităților din sectorul terțiar, aspectul exterior al acestora trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) În cazul clădirilor destinate activităților din sectorul terțiar, aspectul clădirilor va fi subordonat unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.
- (3) În cazul clădirilor destinate activităților terțiare se recomandă utilizarea materialelor naturale.
- (4) Fațadele posterioare și laterale ale clădirilor destinate activităților din sectorul terțiar vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (5) În cazul clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare se recomandă utilizarea materialelor naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (6) Pentru clădirile noi cu gabarit mare (peste 250 mp) din zonele funcționale de tip I și A:
 - *Sunt interzise acoperișurile de tip terasă utilizate în proporție mai mare de 60 % din suprafața totală a acoperișului și dispuse la frontul stradal. În funcție de învelitoare, panta va fi de minimum 40 % la cele ceramice (țiglă solzi, olane) sau lemnoase (șindriță), ținând cont de specificul local.⁵⁸*
 - *Pentru camuflarea gabaritelor mari (sală de sport, hală de producție, spații de depozitare etc), se pot folosi acoperișurile verzi cu înclinație mică (2- 5%) - În acest caz, se permite utilizarea membranelor din PVC sau a celor bituminoase în alcătuirea învelitorii, nevizibile⁵⁹*

⁵⁸ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească”, Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Verodica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

⁵⁹ Idem

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- Se acceptă alternarea pantei acoperișurilor, cu condiția ca volumetria de ansamblu să se încadreze în specificul local⁶⁰
- (7) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (8) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (9) Clădiri destinate activităților terțiare: pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică..
- (10) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definiția în Cap. 7.1).
- (11) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (12) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența din spațiul public cf. Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu.
- (13) În cazul intervențiilor asupra unor imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta prevederile Cap. 2.4 și Cap. 2.5

⁶⁰ Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească”, Coordonator: arh. Eugen VAIDA, Autori: arh. Eugen VAIDA, arh. Dana RAICU, arh. Verodica VAIDA, arh. Klaus BIRTHLER, Pro Editură și Tipografie, București, 2017

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

6. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan este suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Zonificarea teritoriului extravilan al municipiului Sighișoara este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația lor.

Conform art. 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, *amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor (obiective militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.*

Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt evidențiate în Planșa nr. 11-3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională (01). Orice intervenție în aceste zone se va face cu avizul Ministerului Culturii, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, subcap. 2.5 *Autorizarea construirii pentru imobile clasate sau propuse pentru clasare* din prezentul R.L.U.. Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

Se interzice construirea în zonele puternic afectate de riscuri (eroziuni, inundații, terenuri sărăturate etc).

În teritoriul extravilan se admit, pe lângă activitățile agricole și forestiere, construirea obiectivelor militare precum și lucrări pentru gospodărirea apelor, a realizării de artere carosabile și de infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale și a altor infrastructuri edilitare

Terenuri agricole

Terenurile cu destinație agricolă din teritoriul extravilan al municipiului Sighișoara sunt stabilite în Planșa nr. 11-3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională (01). Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

Conform Legii fondului funciar nr. 18 / 1991, cu modificările și completările ulterioare, terenurile cu destinație agricolă sunt:

- terenurile agricole productive (arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea)
- terenuri cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice)
- pășunile împădurite
- amenajările de îmbunătățiri funciare
- cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice
- amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare
- drumurile tehnologice și de exploatare agricolă

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

- platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole
- terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă (art. 92, alin. 1, *Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar*).

Se exceptează de la prevederile alineatului menționat mai sus construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă (art. 92, alin. 2, *Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar*).

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Se vor respecta zonele de interdicție de construire aferente dotărilor agrozootehnice, așa cum sunt ele stabilite prin *O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, cu completările și modificările ulterioare.

Autorizațiile de construire pentru investiții situate pe terenuri agricole vor avea la bază acordul autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și aprobarea de folosință definitivă sau temporară a terenurilor agricole.

Terenuri forestiere

Terenurile cu destinație forestieră din teritoriul extravilan al municipiului Sighișoara sunt evidențiate în Plansa nr. 11-3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională (01). Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră mai mari de 0,25ha (cf. Codului silvic – *Legea nr. 46/2008, art.2*).

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarei silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Construcțiile și amenajările destinate turismului pot fi amplasate numai la liziera pădurii.

Terenuri aflate permanent sub ape

În lungul cursurilor de apă, a digurilor, canalelor, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și a altor lucrări hidrotehnice se instituie zone de protecție conform legislației în vigoare (*Legea nr. 107/1996 - Legea Apelor*). Zonele de protecție intră în administrarea deținătorilor lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și aparțin domeniului public.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

Terenuri ocupate de căi de comunicație

Construcțiile și lucrările amplasate în *zona de protecție a drumurilor* naționale (DN), respectiv la o distanță mai mică de 13,0m de axul drumului vor trebui să nu afecteze, prin amplasare și funcționare, buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță, conform prevederilor *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, cu modificările și completările ulterioare. Autorizarea acestora se va face, obligatoriu, în baza avizului administratorului drumului.

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 și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță variază între 1,5m – 5,0m, în funcție de configurația drumului și a terenului.

Pentru orice construcție ce se amplasează în zona de protecție a unui imobil clasat sau propus pentru clasare, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia se va solicita avizul Ministerului Culturii, respectiv avizul D.J.C. Mureș (după caz – vezi tabelul 1 din cadrul subcap. 2.5 *Autorizarea construirii pentru imobile clasate sau propuse pentru clasare*), cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, subcap 2.5 *Autorizarea construirii pentru imobile clasate sau propuse pentru clasare* din prezentul R.L.U.

Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului arheologic, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului 2, pct. 2.5 *Autorizarea construirii pentru imobile clasate sau propuse pentru clasare* din prezentul R.L.U.

Construcțiile amplasate pe parcele care au aliniamentul la drumuri de exploatare vor respecta o retragere de minim 4,0m din axul drumului.

TDSE – Terenuri cu destinație specială

Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.

Se interzice construirea în zonele puternic afectate de riscuri (eroziuni, inundații, văi torențiale). Se interzice construirea în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune a apei potabile către localitate (5,0m stânga-dreapta față de ax).

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zona de siguranță a obiectivelor cu destinație specială, în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare. Parcurile eoliene se vor autoriza în conformitate cu legislația specifică de mediu.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

7. ANEXE

7.1. Definiții și termeni utilizați în regulamentul local de urbanism al P.U.G

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și domeniul public; o parcelă poate avea unul sau mai multe aliniamente⁶¹.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginată pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul parcelelor sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

ANSAMBLU - cf. L 422/2001, ART. 3(b): grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o măturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

ANEXELE GOSPODĂREȘTI - „construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activitățile specifice, complementare funcțiunii de locuire care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea” (Legea nr. 50/1991, republicată, Anexa nr. 2).

Suprafața acestora NU se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT.

BANDĂ DE CONSTRUIBILITATE – specifică anumitor zone din teritoriul intravilan, reprezintă partea construibilă a parcelei, trasată paralel cu aliniamentul acesteia, la o distanță adaptată la situația din teren (30,0m, 40,0m respectiv 50,0m, în funcție de caz)

CALCAN (PERETE ORB) - partea exterioară a unei clădiri situată pe o limită laterală sau pe limita posterioară a parcelei și pe care nu se găsesc deschideri (ferestre sau uși).

CLĂDIRI PRINCIPALE – clădiri în care se desfășoară activitatea principală, specifică zonei funcționale din care face parte imobilul.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)⁶² - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor = Sd) și suprafața terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor

⁶¹ nu se aplică în cazul parcelelor fără aliniament (parcele înfundate) ;

⁶² Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definirea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului inferior mansardei.

Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

COMASARE – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

CONSTRUCȚII CUPLAT PE UNA DINTRE LIMITELE LATERALEE/ÎNSIRUIE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate .

DESCĂRCARE DE SARCINĂ ARHEOLOGICĂ - cf. OG 43/2000, ART. 5(11): "Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente".

DIVIZARE – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construite, acestea trebuie reglementate printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D..

FAȚADĂ - partea exterioară verticală a unei clădiri pe care se găsesc deschideri (ferestre sau uși), balcoane, prispe și logii;

FAȚADĂ PRINCIPALĂ - fațada clădirii spre stradă, fațadă care fie este situată pe aliniamentul parcelei, fie este paralelă cu aliniamentul parcelei; în multe cazuri, în această fațadă se găsește intrarea în clădire;

FAȚADĂ LATERALĂ - fațada paralelă cu o limită laterală a parcelei; în multe cazuri, în această fațadă se găsește intrarea în clădire;

FAȚADĂ POSTERIOARĂ (DE FUND) - fațada dinspre limita posterioară (de fund) a parcelei;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între cota terenului sistematizat și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între cota terenului sistematizat și cota cea mai înaltă a cornișei / streășinii clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - limita parcelei către vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI - limita parcelei către vecini, opusă aliniamentului parcelei.

MANSARDĂ - ultimul nivel locuibil al unei clădiri, cu o înălțime a aticului (pereții verticali perimetrali) de maxim 1,80m (înălțime liberă la interior) și care se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 de grade. În acest volum nu poate exista decât un singur nivel.

MANSARDĂ FALSĂ este suprafața de sub acoperiș care nu se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

MONUMENT - cf. L 422/2001, ART. 3(A): "construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acesta, precum și lucrările artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic".

PARCELA EXISTENTĂ – cea parclă care este constituită pe teren la data aprobării prezentului P.U.G. și R.L.U.

PARCELE VECINE -acele parcele care au o limită comună (de-a lungul căreia se aplică servitutea zidului sau șanțului comun).

PARCELA NOUĂ – parcela creată după data aprobării prezentului P.U.G.și R.L.U., printr-o acțiune care se înscrie în una din următoarele categorii de modificare a țesutului urban:

1. **Divizare:** împărțirea unei parcele existente în 2 parcele;
2. **Comasare:** unirea într-o singură parclă a 2 sau mai multe parcele existente vecine;
3. **Parcelare:** împărțirea unei parcele existente în cel puțin 3 parcele vecine;

PARCELARE - În sensul prezentului R.L.U., parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, operațiunea de parcelare trebuie reglementată prin documentația de urbanism P.U.Z..

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parclă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ⁶³ - reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei (St).

$$POT (\%) = Sc \times 100 / St$$

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Gangurile în clădiri se includ în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat

⁶³ Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definirea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIILOR –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

SIT - cf. L 422/2001, ART. 3(c): teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural.

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MICĂ - structură de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MEDIE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-2.000 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFAȚĂ MARE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 2.000 mp;

ZONĂ EDIFICABILĂ – zonă în care este permisă amplasarea construcțiilor în condițiile prezentului R.L.U.

ZONE CU PARCELAR CONSTITUIT – zone din teritoriul intravilan în care trama stradală, diviziunea parcelară și fondul construit sunt suficient de bine conturate, de durabile și de adecvate destinației propuse pentru a putea servi drept bază de dezvoltare urbană în viitor.

ZONĂ DE PROTECȚIE – suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

ZONĂ DE PROTECȚIE A UNUI MONUMENT ISTORIC - cf. L 422/2001, art. 8: "(1) 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. (2) delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii. (3) 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. 59: "Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră zonă de protecție o suprafață delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților".

ZONĂ PROTEJATĂ – zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

7.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servitutile impuse de către acestea vecinătăților

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură* stabilește următoarele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minimum 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, stabilește:

- (1) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - 1.1. Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - 1.2. Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații/șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - 1.3. Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- (2) Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):
 - 2.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea 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, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - 2.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - 2.3. Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - 2.4. În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - 2.5. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Culoarul de funcționare al unei linii electrice aeriene coincide cu zona de protecție și siguranță a acesteia. Aceste zone de protecție au următoarele dimensiuni, conform normativului NTE003/2004 și Ordinului ANRE nr 4/2007:

- 24 m pentru LEA 20kV;
- 37m pentru LEA 110kV;
- 55m pentru LEA 220kV;
- 75m pentru LEA 400kV.

La proiectarea și executarea rețelilor de alimentare cu energie electrică se vor respecta următoarele standarde și prescripții:

- NTE 101-08-00 Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 20 kV;
- NTE003-04-00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106-2003 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1-91-Amplasarea în localități a rețelilor subterane;
- STAS 234 - Branșamente electrice. Condiții de proiectare și execuție;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea rețelilor de cabluri electrice;
- SR 13433 - Iluminatul căilor de circulație;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

REȚELELE DE GAZE NATURALE

Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008*, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

| Nr. crt. | Instalația, construcția sau obstacolul | Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de: | | | Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din oțel de: | | |
|----------|---|--|---------------|---------------|--|---------------|---------------|
| | | pj | pr | pm | pj | pr | pm |
| 1 | Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite | 1,0 | 1,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 3,0 |
| 2 | Clădiri fără subsoluri | 0,5 | 0,5 | 1,0 | 1,5 | 1,5 | 2,0 |
| 3 | Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc. | 0,5 | 0,5 | 1,0 | 1,5 | 1,5 | 2,0 |
| 4 | Conducte de canalizare | 1,0 | 1,0 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,5 |
| 5 | Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| 6 | Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane | 0,5 | 0,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 7 | Copaci | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| 8 | Stâlpi | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| 9 | Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: - în rambleu - în debleu, la nivelul terenului | 1,5* 3,0** | 1,5* 3,0** | 1,5* 3,0** | 2,0* 5,5** | 2,0* 5,5** | 2,0* 5,5** |

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

*) De la piciorul taluzului;

**) Din axul liniei de cale ferată.

Conductele, fittingurile și armăturile din pe se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelilor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

NOTĂ:

- Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
- Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

Distanțele de securitate între stațiile sau posturi de reglare sau reglare – masurare și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008* modificate conf. Ordinului ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

| Nr. crt. | Destinația construcțiilor învecinate | Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate: | | | | | | | |
|----------|--|---|-------|-----|----------------------------------|-------|-----|--------------------------------|-----|
| | | până la 6.000 m ³ /h | | | 6.000 - 30.000 m ³ /h | | | peste 30.000 m ³ /h | |
| | | Presiunea la intrare [bar] | | | | | | | |
| | | < 2 | 2...6 | > 6 | < 2 | 2...6 | > 6 | < 6 | > 6 |
| 1. | Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu | 7 | 10 | 12 | 11 | 13 | 18 | 22 | 27 |
| | | 7 | 10 | 15 | 12 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| | | 7 | 10 | 12 | 10 | 12 | 15 | 20 | 25 |
| 2. | Instalații industriale în aer liber | 7 | 10 | 13 | 11 | 13 | 18 | 18 | 27 |
| | | | | | | | | | |
| 3. | Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) - rezistență mare la foc - rezistență mică la foc. | 7 | 10 | 12 | 10 | 12 | 15 | 20 | 25 |
| | | 7 | 12 | 15 | 12 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 4. | Linii de cale ferată : - curentă - de garaj | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 25 | 30 |
| | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 25 |
| 5. | Marginea drumurilor carosabile | 4 | 5 | 8 | 4 | 6 | 10 | 6 | 10 |
| 6. | Linii electrice de înaltă tensiune | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 40 |

NOTĂ:

- Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
- Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

Art. 3.20 (1) Posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1000 m³/h se pot alipi de un perete al clădirii învecinate, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

- a) o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- b) o înălțime de 3 m, deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate la alin. (1), acestea pot fi reduse cu max. 50% pentru lit. a) și cu max. 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una dintre următoarele soluții tehnice:

- a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care în amonte se întrerupe furnizarea gazelor naturale.

Art. 3.21 Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h, distanța minimă de securitate față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

Distanțele minime de siguranță dintre depozitele de gaz petrolier lichefiat cu recipiente fixe supraterane și obiectivele învecinate*, conform *Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) I 31 – 1999*, sunt următoarele:

| Nr. Crt. | Obiective | ≤ 3000 | 3001... 5000 | 5001... 15000 | 15001... 30000 |
|----------|--|--------|--------------|---------------|----------------|
| 1 | Autocisternă | 3 | 3 | 5 | 7,5 |
| 2 | Clădiri de locuit și anexe, spații de producție, ateliere, depozite (altele decât cele cu regim special) | 5 | 7,5 | 10 | 15 |
| 3 | Clădiri publice: săli de spectacole, hoteluri, școli, spitale, biserici, birouri, clădiri administrative, inclusive prizele de aer ale acestora, canalizări, alte obiective cu destinație similară | 15 | 15 | 20 | 30 |
| 4 | Linii electrice de joasă și medie tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora) | 15 | 20 | 30 | 35 |
| 5 | Linii înalte de înaltă tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora) | 20 | 20 | 25 | 30 |
| 6 | Limita de proprietate | 3 | 5 | 10 | 15 |

* Distanțe în metri, capacități în litri

Nota: Distanțele menționate la punctele 2,3 și 6 pot fi micșorate cu 50% în cazul construirii unui zid antifoc, rezistent la explozie, la limita împrejuririi depozitului, pe direcția obiectivului considerat

TRANSPORTURI FERROVIARE

Cf. Ordonanța de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, art. 29:

- (1) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- (2) Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

cf. Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
22. Spitale veterinare: 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
25. Abatoare: 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone: 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone: 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
40. Crematorii umane: 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): 1.000 m
47. Parcuri eoliene: 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri: 200 m.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.
2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor, art. 3

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

| | | | |
|---------------------------------|--|-------|----------|
| Lățimea cursului de apă (m) | Sub 10 | 10-50 | peste 51 |
| Lățimea zonei de protecție (m) | 5 | 15 | 20 |
| Cursuri de apă regularizate (m) | 2 | 3 | 5 |
| Cursuri de apă îndiguite (m) | Toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m | | |

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

– indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

– între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății publice.

NOTĂ:

1. Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.

2. Toate reglementările au caracter de obligativitate dacă nu este menționat altfel