

**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.2 – SIGHIȘOARA (U.T.R. S20 – S39)**

**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. S20 .....	39
U.T.R. S21 .....	47
U.T.R. S22 .....	53
U.T.R. S23 .....	61
U.T.R. S24 .....	70
U.T.R. S26 .....	85
U.T.R. S27 .....	90
U.T.R. S28 .....	97
U.T.R. S29 .....	102
U.T.R. S30 .....	108
U.T.R. S31 .....	112
U.T.R. S32 .....	120
U.T.R. S33 .....	125
U.T.R. S34 .....	129
U.T.R. S35 .....	136
U.T.R. S36 .....	141
U.T.R. S37 .....	146
U.T.R. S38 .....	151
U.T.R. S39 .....	157
5. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR .....	163
6. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN .....	173
7. ANEXE .....	176
7.1. Definiții și termeni utilizați în regulamentul local de urbanism al P.U.G.....	176
7.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților .....	180

**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.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> 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 recipienti 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:
- 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.
  - Păstrarea profilului transversal existent al străzilor; în cazuri excepționale, pentru îmbunătățirea circulației publice, se pot face corecții locale minime ale profilului transversal existent
  - 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.
  - 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:**

- 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

- (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 protejerea 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 intervenție 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;
- depozități 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 porținilor 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;
- depozități 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 avizabile		
	S20	S21	S22	S23	S24	S25	S26	S27	S28	S29	S30	S31	S32	S33	S34	S35	S36	S37	S38		S39	
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 imobil<sup>2</sup>.

- (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 evedențieze 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 evedențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă<sup>3</sup>
- (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*

<sup>2</sup> 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);

<sup>3</sup> "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 învelitorii<sup>4</sup>
- (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

<sup>4</sup> "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 văruieli 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. S20

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	Conform Planșei 13. <i>Reglementări urbanistice – 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 urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală mică, amplasată în afara zonelor construite protejate (Z.C.P.); se urmărește conservarea parcelarului</b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare a fațadelor și volumetriei clădirii;</li> <li>▪ intervenții de restructurare/ desființare a fondului construit și realizare de construcții noi, cu obligativitatea remodelării arhitecturii prin integrarea valorilor caracteristice zonei, cu respectarea prevederilor referitoare la volumetrie, regim de înălțime, finisaje, materiale, cromatică, specificate în R.L.U. Aferent prezentului P.U.G;</li> <li>▪ în cazul intervenției asupra unor imobile situate în zona de protecție a unui monument istoric / sit arheologic, intervențiile vor fi realizate în condițiile legii 422/2001.</li> <li>▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. La faza D.T.A.C. / D.T.A.D. (zonă cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara", în afara Z.C.P.)</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ menținerea parcelarului actual - sunt interzise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare.</li> <li>▪ menținerea modului specific zonei de amplasare a clădirilor pe parcelă.</li> </ul> <p><u>Spații plantate - vegetație de aliniament:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de întreținere și regenerare a vegetației după proiecte peisagistice speciale, inclusiv reconsiderarea elementelor de mobilier urban.</li> </ul> <p><b>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara", în afara Z.C.P.</b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.;</li> <li>▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. la faza D.T.A.C.</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sunt permise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare cu</li> </ul>

##### **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>respectarea caracteristicilor zonei privind dimensiunile și caracteristicile parcelarului specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare</p> <p><b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p><b>C</b> – Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p><b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>L2a</b> Locuire colectivă și spații verzi de tip condominiu – Existente. Regim mediu de înălțime <math>H_{max} = 15,0 m</math> la cornișă (P+4)</p> <p><b>CL1</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>C</b> Comerț și servicii de interes general</p> <p><b>V1</b> Spații verzi publice de tip parc sau scuar</p> <p><b>V2</b> Terenuri de sport în aer liber, baze sportive și de agrement</p> <p><b>V6</b> Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar</p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>L1a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>Structuri de cazare</li> <li>Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>Alimentație publică</li> <li>Unități comerciale cu suprafață mică</li> <li>Construcții anexe.</li> <li>Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>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.</li> </ul>

**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

	<p><b>L2a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuire colectivă cu regim mediu de înălțime (15,0m – P+4)</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea).</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție;</li> <li>▪ Locuri de joacă;</li> <li>▪ Dotări aferente echipării tehnico-edilitare, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane.</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 cărui a s-a schimbat destinația</li> </ul> <p><b>C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artizanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>CL1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artizanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> </ul>
--	---

**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"> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>V1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi</li> </ul> <p><b>V2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții sportive: săli de sport, pationare, bazine de înot</li> <li>▪ Dotări sportive: săli de întreținere și recuperare fizică</li> <li>▪ Terenuri de sport în aer liber (inclusiv bazine de înot în aer liber; patinoare în aer liber), amenajări specifice (tribune, gradene, împrejurimi);</li> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Dotări culturale: teatre în aer liber, zone de expoziție, cinema în aer liber</li> <li>▪ Construcții anexe destinate vestiarelor, grupurilor sanitare, spații pentru administrare și întreținere, adiacente terenurilor de sport în aer liber</li> <li>▪ Spații plantate.</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ.</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații comerciale cu utilizare ocazională, cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde</li> </ul>
--	--

**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><b>V6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate,</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> <li>▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V6, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente</li> <li>▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a + L2a + V2:</b> Se menține situația actuală</p> <p><b>C:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru parcelele existente: 500mp</li> <li>▪ Pentru parcelele noi: 1000mp</li> </ul> <p><b>CL1:</b> 400mp</p> <p><b>V1 + V6:</b> 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><b>L1a + L2a:</b> Se menține situația actuală</p> <p><b>C:</b> 20,0m</p> <p><b>CL1:</b> 15,0m</p> <p><b>V1 + V2 + V6:</b> 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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1a + CL1:</b> 3,0m</p> <p><b>L2a:</b> Se menține situația actuală</p> <p><b>C + V2:</b> 5,0m</p> <p><b>V1:</b> 3,0m</p> <p><b>V6:</b> nu este cazul</p>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale</li> <li>▪ <u>Gruparea corpurilor principale și secundare de clădire precum și a anexelor gospodărești pe parcelă, amplasarea acestora față de</u></li> </ul>

**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><u>aliniament precum și modul și gradul de utilizare al parcelelor vor respecta tradiția locală</u></p> <p><b>L2a:</b> Se menține situația actuală  <b>C + CL1 + V1 + V2:</b> izolat  <b>V6:</b> nu este cazul</p>
Retrageri față de limitele laterale	<p><b>L1a + C + CL1 + V1 + V2 :</b> 3,0m  <b>L2a:</b> Se menține situația actuală  <b>V6:</b> nu este cazul</p>
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele fără bandă de constructibilitate:</u> 5,0m</li> <li>▪ <u>Parcele cu bandă de constructibilitate:</u> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de constructibilitate</li> </ul> <p><b>C + CL1 + V1 + V2 :</b> 5,0m  <b>L2a:</b> Se menține situația actuală  <b>V6:</b> nu este cazul</p>
Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare)	<p><u>30,0m</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Str. Decebal nr. 8-12</li> <li>▪ str. Vlad Țepeș nr. 4-6A, nr. 5-9, nr. 21, nr. 23</li> <li>▪ str. Griviței nr. 1, nr. 2</li> <li>▪ str. Aron Pumnul nr. 3-7, nr. 2-6</li> </ul>
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	<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 <i>pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i></p>
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone cu risc mediu-mare de inundații</li> <li>▪ Zone cu alunecări active / stabilizate temporar– sunt necesare lucrări de stabilizare a solului</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	<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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stradă de categoria III – Aleea Teilor – viitoare legătură directă cu centura ocolitoare</li> <li>▪ Străzi de deservire locală</li> </ul>
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	<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>

**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

<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>L1a + C + CL1:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p><b>L2a:</b> se menține situația actuală</p> <p><b>V1:</b> 5,0m</p> <p><b>V2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Grivitei nr. 8:</u> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> <li>▪ <u>Alte parcele:</u> 10,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 16,0m la ultima coamă (P+2+M)</li> </ul> <p><b>V6:</b> 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>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1a + CL1:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>C:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>25%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmuiri</i></li> </ul> <p><b>L2a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se interzice realizarea împrejmuirilor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.</li> <li>▪ Dacă este necesara, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule:</li> <li>○ 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;</li> </ul> </li> <li>▪ gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc;</li> </ul>

**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

<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>L1a:</b> 40% <b>C + CL1:</b> 50% <b>V2:</b> 45% <b>L2a:</b> Se menține situația actuală <b>V1:</b> 15% <b>V6:</b> nu este cazul
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>L1a:</b> 1,0 <b>C + CL1 + V2:</b> 1,2 <b>L2a:</b> Se menține situația actuală <b>V1:</b> 0,1 <b>V6:</b> 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



## U.T.R. S21

I. GENERALITĂȚI	
ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M. sau în situl urban înscris în L.M.I. (<b>CL1p + ISp</b>) se va solicita avizul Ministerului Culturii, cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. 2, Subcap. 2.4 (<i>Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit</i>) din prezentul R.L.U</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ U.T.R. inclus total în:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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)</li> <li>○ Zona de protecție a Bunului înscris L.P.M. (propunere I.N.P.)</li> <li>○ Zona construită protejată (Z.C.P.) propusă</li> </ul> </li> <li>▪ Imobile înscrise în L.M.I. – grupa valorică B</li> </ul>
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală foarte mare, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M.</b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ se interzice desființarea corpurilor principale de clădire;</li> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare; intervenții de îmbunătățire a stării de conservare;</li> <li>▪ intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a corpurilor de clădire fără valoare;</li> <li>▪ intervenții de desființare a corpurilor de clădire fara valoare' cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de adăugare de corpuri de clădire izolate / alipite față de clădirea principală cu obligativitatea respectării tipologiei tradiționale de amplasare a clădirilor pe parcela și modelării arhitecturii în acord cu arhitectura corpurilor principale, integrarea valorilor arhitecturale ale clădirii principale și integrarea în caracteristicile zonei;</li> <li>▪ orice intervenție asupra imobilelor monument istoric sau incluse în situl urban / zona construită protejată, precum și inserarea de construcții noi sau corpuri de clădire vor fi realizate în condițiile legii 422/2001.</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ menținerea parcelarului actual - sunt interzise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare.</li> <li>▪ menținerea modului specific de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ amplasarea corpurilor noi de clădire în cadrul benzilor de constructibilitate / zonei edificabile definită prin R.L.U. și conservarea grădinilor cu valoare peisagistică.</li> </ul> <p><u>Spații plantate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare- restaurare;</li> </ul>

**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"> <li>▪ intervenții de restaurare peisagistica,</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a spațiilor plantate și a spațiilor minerale;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a spațiilor verzi cu obligativitatea dezvoltării în acord cu specificul zonei și modul de utilizare al spațiului verde;</li> <li>▪ este interzisă amplasarea de construcții (inclusiv instalații specifice locurilor de joacă) în aceste spații.</li> </ul> <p><u>Tramă stradală:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ conservarea gabaritelor existente (sunt interzise operațiunile de lărgire a străzilor);</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj, conservând caracterul istoric al zonei;</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de modificare a profilului existent pentru a răspunde cerințelor de mobilitate prevăzute prin P.U.G. (amenajare piste biciclete, amenajare stații transport public, amenajare spații pietonale).</li> </ul> <p><b><i>Zonă cu valoare culturală mare, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M.</i></b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare; intervenții de îmbunătățire a stării de conservare;</li> <li>▪ intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de asanare-extindere a corpurilor de clădire fără valoare;</li> <li>▪ intervenții de desființare a corpurilor de clădire fără valoare, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a fondului construit, cu obligativitatea integrării valorilor culturale ale imobilelor vecine și integrarea în caracteristicile zonei, respectării tipologiei tradiționale de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ <b>orice intervenție asupra imobilelor monument istoric sau incluse în situl urban / zona construită protejată, precum și inserarea de construcții noi sau corpuri de clădire vor fi realizate în condițiile legii 422/2001.</b></li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ menținerea parcelarului actual - sunt interzise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare.</li> <li>▪ menținerea modului specific de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ amplasarea corpurilor noi de clădire în cadrul benzilor de constructibilitate / zonei edificabile definită prin R.L.U. și conservarea grădinilor cu valoare peisagistică.</li> </ul> <p><u>Spații plantate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare;</li> <li>▪ intervenții de restaurare peisagistică,</li> </ul>
--	---

**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"> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a spațiilor plantate și a spațiilor minerale;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a spațiilor verzi cu obligativitatea dezvoltării în acord cu specificul zonei și modul de utilizare al spațiului verde;</li> <li>▪ este interzisă amplasarea de construcții (inclusiv instalații specifice locurilor de joacă) în aceste spații.</li> </ul> <p><u>Tramă stradală:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ conservarea gabaritelor existente (sunt interzise operațiunile de lărgire a străzilor);</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj, conservând caracterul istoric al zonei;</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de modificare a profilului existent pentru a răspunde cerințelor de mobilitate prevăzute prin P.U.G. (amenajare piste biciclete, amenajare stații transport public, amenajare spații pietonale)</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p><b>IS</b> - Zonă destinată instituțiilor și serviciilor publice (educație, administrație publică)</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>CL1p</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streșină (P+2+M)</p> <p><b>ISp</b> Instituții și servicii publice (Administrație publică, cultură, culte religioase, sănătate, învățământ) – <i>educație (Școala gimnazială Miron Neagu), administrație publică (Ocolul Silvic Sighișoara)</i></p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>CL1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>ISp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale, județene sau centrale (administrație publică, instituții publice descentralizate la nivel județean).</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (centre</li> </ul>

**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>culturale, muzee, spații pentru expoziții)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unități de învățământ cu respectarea legislației specifice în vigoare</li> <li>▪ Unități de sănătate cu respectarea legislației specifice în vigoare</li> <li>▪ Servicii de formare / informare</li> <li>▪ Instituții de asistență socială</li> <li>▪ Biserici și alte edificii de cult.</li> <li>▪ Locuințe sociale, cămine elevi / studenți</li> <li>▪ Construcții anexe</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale,</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție,</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii;</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane.</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp.</li> <li>▪ Comerț/alimentație publică pentru personalul angajat și clienți</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața / deschiderea minimă a parcelei	Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat sau se va modifica numai în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale <sup>5</sup>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	0,0m <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru clădirile amplasate pe aliniament (retragere 0,0m), consolele nu vor depăși 0,60m față de aliniament</li> <li>▪ Pentru <u>parcelele fără aliniament</u>, retragerea față de limita din față a parcelei (exclusiv coridorul de acces) este de min. 3,0m</li> </ul>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Este interzisă desființarea corpurilor principale de clădire</li> <li>▪ <u>Gruparea corpurilor secundare de clădire și anexelor gospodărești pe parcelă va ține seama de tradiția locală și se va realiza în raport cu corpurile principale de clădire pentru care este obligatorie conservarea și restaurarea.</u></li> <li>▪ <u>Amplasarea corpurilor secundare de clădire și a anexelor față de aliniament precum și modul și gradul de utilizare al parcelelor vor respecta tradiția locală</u></li> </ul>
Retrageri față de limitele laterale	2,0m

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

Retragerea față de limita posterioară	<p><b>CL1p:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele fără bandă de constructibilitate</u>: 3,0m</li> <li>▪ <u>Parcele cu bandă de constructibilitate</u>: clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de constructibilitate</li> </ul> <p><b>ISp:</b> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de constructibilitate</p> <p>Pentru <u>parcelele amplasate în fața unor parcele fără aliniament</u>, retragerea față de limita posterioară este de min. 3,0m</p>
Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Horea Teculescu nr. 13 - 75</u>: 50,0m</li> <li>▪ <u>Str. Horea Teculescu nr. 87</u>: 30,0m</li> </ul>
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona centrală a UTR: risc mare de inundații prin scurgerea apelor meteorice de pe versanți</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i>, al prezentului R.L.U.</li> <li>▪ Este obligatorie conservarea gabaritelor existente ale tramei stradale (inclusiv cele ale spațiilor publice pietonale) – sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj cu obligativitatea conservării caracterului istoric al zonei</li> </ul>
Tipuri de circulații	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stradă de categoria II – strada Horea Teculescu</li> <li>▪ Străzi de deservire locală</li> </ul>
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> <li>▪ <b>Excepție: ISp</b> – Școala gimnazială Miron Neagu: 10,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 16,0m la ultima coamă (P+2+M)</li> <li>▪ Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale<sup>6</sup></li> <li>▪ Orice modificare a regimului de înălțime existent pe parcelă la</li> </ul>

<sup>6</sup> Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 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 altfel

	<p>momentul actual, fie prin intervenții asupra clădirilor existente fără valoare fie prin înlocuirea acestora, trebuie justificată cu desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În cazul în care se implantează o clădire nouă între două clădiri existente, noua clădire se va alinia la cornișa și coama uneia dintre clădirile existente sau va fi la cornișă cu 0,5m mai jos și la coamă cu 1,0m mai jos față de oricare dintre clădirile existente</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U.</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>CL1p</b>: Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>ISp</b>: Procentul minim de spațiu verde este de <b>25%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i></li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<p><b>CL1p</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 50%</li> <li>▪ Peste 1000mp: 40%</li> </ul> <p><b>ISp</b>: 60%</p>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p><b>CL1p</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 0,8</li> <li>▪ Peste 1000mp: 0,6</li> </ul> <p><b>ISp</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ocolul Silvic Sighișoara: 1,2</li> <li>▪ Școala gimnazială Miron Neagu: 1,8</li> </ul>

**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. S22**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M. sau în situl urban înscris în L.M.I. (<b>L1ap + CL1p + Cp + V2p</b>) se va solicita avizul Ministerului Culturii, cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. 2, Subcap. 2.4 (<i>Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit</i>) din prezentul R.L.U</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ U.T.R. inclus total în:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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)</li> <li>○ Zona de protecție a Bunului înscris L.P.M. (propunere I.N.P.)</li> </ul> </li> <li>▪ Imobile înscrise în L.M.I. – grupa valorică B</li> </ul>
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală foarte mare, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M.</b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ se interzice desființarea corpurilor principale de clădire;</li> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare; intervenții de îmbunătățire a stării de conservare;</li> <li>▪ intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a corpurilor de clădire fără valoare;</li> <li>▪ intervenții de desființare a corpurilor de clădire fara valoare' cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de adăugare de corpuri de clădire izolate / alipite față de clădirea principală cu obligativitatea respectării tipologiei tradiționale de amplasare a clădirilor pe parcela și modelării arhitecturii în acord cu arhitectura corpurilor principale, integrarea valorilor arhitecturale ale clădirii principale și integrarea în caracteristicile zonei;</li> <li>▪ orice intervenție asupra imobilelor monument istoric sau incluse în situl urban / zona construită protejată, precum și inserarea de construcții noi sau corpuri de clădire vor fi realizate în condițiile legii 422/2001.</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ menținerea parcelarului actual - sunt interzise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare.</li> <li>▪ menținerea modului specific de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ amplasarea corpurilor noi de clădire în cadrul benzilor de constructibilitate / zonei edificabile definită prin R.L.U. și conservarea grădinilor cu valoare peisagistică.</li> </ul> <p><u>Spații plantate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare- restaurare;</li> <li>▪ intervenții de restaurare peisagistica,</li> </ul>

**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"> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a spațiilor plantate și a spațiilor minerale;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a spațiilor verzi cu obligativitatea dezvoltării în acord cu specificul zonei și modul de utilizare al spațiului verde;</li> <li>▪ este interzisă amplasarea de construcții (inclusiv instalații specifice locurilor de joacă) în aceste spații.</li> </ul> <p><u>Tramă stradală:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ conservarea gabaritelor existente (sunt interzise operațiunile de lărgire a străzilor);</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj, conservând caracterul istoric al zonei;</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de modificare a profilului existent pentru a răspunde cerințelor de mobilitate prevăzute prin P.U.G. (amenajare piste biciclete, amenajare stații transport public, amenajare spații pietonale).</li> </ul> <p><b>Zonă cu valoare culturală mare, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M.</b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare; intervenții de îmbunătățire a stării de conservare;</li> <li>▪ intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de asanare-extindere a corpurilor de clădire fără valoare;</li> <li>▪ intervenții de desființare a corpurilor de clădire fără valoare, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a fondului construit, cu obligativitatea integrării valorilor culturale ale imobilelor vecine și integrarea în caracteristicile zonei, respectării tipologiei tradiționale de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ <b>orice intervenție asupra imobilelor monument istoric sau incluse în situl urban / zona construită protejată, precum și inserarea de construcții noi sau corpuri de clădire vor fi realizate în condițiile legii 422/2001.</b></li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ menținerea parcelarului actual - sunt interzise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare.</li> <li>▪ menținerea modului specific de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ amplasarea corpurilor noi de clădire în cadrul benzilor de constructibilitate / zonei edificabile definite prin R.L.U. și conservarea grădinilor cu valoare peisagistică.</li> </ul> <p><u>Spații plantate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare;</li> <li>▪ intervenții de restaurare peisagistică,</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a spațiilor plantate și a spațiilor</li> </ul>
--	--

**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>minerale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de restructurare a spațiilor verzi cu obligativitatea dezvoltării în acord cu specificul zonei și modul de utilizare al spațiului verde;</li> <li>▪ este interzisă amplasarea de construcții (inclusiv instalații specifice locurilor de joacă) în aceste spații.</li> </ul> <p><u>Tramă stradală:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ conservarea gabaritelor existente (sunt interzise operațiunile de lărgire a străzilor);</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj, conservând caracterul istoric al zonei;</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de modificare a profilului existent pentru a răspunde cerințelor de mobilitate prevăzute prin P.U.G. (amenajare piste biciclete, amenajare stații transport public, amenajare spații pietonale)</li> </ul> <p><b>Zonă cu valoare culturală mică</b> - zonă destructurată, dezvoltată în etape începând cu perioada modernă, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a bunului înscris în L.P.M., care necesită operațiuni de regenerare - restructurare urbană.</p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de refuncționalizare a fondului construit;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a fondului construit, cu integrarea valorilor culturale ale zonei;</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a fondului construit fără valoare;</li> <li>▪ intervenții de realizare de clădiri noi cu integrarea valorilor culturale ale zonei.</li> <li>▪ intervențiile asupra imobilelor vor fi realizate în condițiile legii 422/2001.</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sunt permise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare cu respectarea caracteristicilor zonei privind dimensiunile și caracteristicile parcelarului specificate în R.L.U.;</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p><b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p><b>C</b> – Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p><b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1ap</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streșină (P+2+M)</p> <p><b>CL1p</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streșină (P+2+M)</p> <p><b>V2p</b> Terenuri de sport în aer liber, baze sportive și de agrement</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><b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b></p>	<p><b>L1ap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Structuri de cazare</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Alimentație publică</li> <li>▪ Unități comerciale cu suprafață mică</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>CL1p<sup>7</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul>
---	---

<sup>7</sup> Pentru imobilul pe care a fost amplasat în trecut teatrul de vară al municipiului Sighișoara (cu acces din strada George Coșbuc) se recomandă revenirea la funcțiunea inițială

**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><b>V2p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții sportive: săli de sport, patinare, bazine de înot</li> <li>▪ Dotări sportive: săli de întreținere și recuperare fizică</li> <li>▪ Terenuri de sport în aer liber (inclusiv bazine de înot în aer liber; patinoare în aer liber), amenajări specifice (tribune, gradene, împrejurii);</li> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Dotări de agrement: popicarie, bowling, biliard, parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park), instalații de joc (de tip aventura park), etc</li> <li>▪ Dotări culturale: teatre în aer liber, zone de expoziție, cinema în aer liber</li> <li>▪ Construcții anexe destinate vestiarelor, grupurilor sanitare, spații pentru administrare și întreținere, adiacente terenurilor de sport în aer liber</li> <li>▪ Spații plantate.</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ.</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații comerciale cu utilizare ocazională, cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1ap + CL1p + Cp:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele existente:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Izolat, cuplat: 200mp</li> <li>○ Înșiruit: 150mp</li> </ul> </li> <li>▪ <u>Parcele noi:</u> 300mp</li> </ul> <p><b>V2: 3000mp</b></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><b>L1ap + CL1p + Cp:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele existente:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Izolat, cuplat: 12,0m</li> <li>○ Înșiruit: 8,0m</li> </ul> </li> <li>▪ <u>Parcele noi:</u> 12,0m</li> </ul>

**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><b>V2:</b> nu este cazul</p> <p><u>Parcelile 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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1ap:</b> 0,0m</p> <p><b>CL1p:</b> Se menține situația actuală</p> <p><b>V2:</b> nu este cazul (servitute de trecere)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru clădirile amplasate pe aliniament (retragere 0,0m), consolele nu vor depăși 0,60m față de aliniament</li> <li>▪ Pentru <u>parcelile fără aliniament</u>, retragerea față de limita din față a parcelei (exclusiv coridorul de acces) este de min. 3,0m</li> </ul>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1ap:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale</p> <p><b>CL1p:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Gruparea corpurilor secundare de clădire și anexelor gospodărești pe parcelă va ține seama de tradiția locală și se va realiza în raport cu corpurile principale de clădire pentru care este obligatorie conservarea și restaurarea.</u></li> <li>▪ <u>Amplasarea corpurilor secundare de clădire și a anexelor față de aliniament precum și modul și gradul de utilizare al parcelelor vor respecta tradiția locală</u></li> </ul> <p><b>V2p:</b> izolat</p>
Retrageri față de limitele laterale	<p><b>L1ap + V2:</b> 3,0m</p> <p><b>CL1p:</b> Se menține situația actuală</p>
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1ap + V2 :</b> 5,0m</p> <p><b>CL1p:</b> Se menține situația actuală</p> <p>Pentru <u>parcelile amplasate în fața unor parcele fără aliniament</u>, retragerea față de limita posterioară este de min. 3,0m</p>
Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei	-
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	<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 <i>pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i></p>
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Str. General Eremia Grigorescu (<b>CL1p</b>) – risc mediu de inundații prin scurgerea apelor meteorice de pe versanți</li> <li>▪ 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</li> </ul>

**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

<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i>, al prezentului R.L.U.</li> <li>▪ Este obligatorie conservarea gabaritelor existente ale tramei stradale (inclusiv cele ale spațiilor publice pietonale) – sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj cu obligativitatea conservării caracterului istoric al zonei</li> </ul>
Tipuri de circulații	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Străzi de deservire locală</li> <li>▪ <b>V2p</b> – deschidere către str. 1 Decembrie – stradă de categ. III</li> </ul>
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1ap + CL1p</b>: Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>Cp</b>: Procentul minim de spațiu verde este de <b>15%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmui</i></li> </ul>

**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

<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>L1ap:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 45%</li> <li>▪ Peste 1000mp: 35%</li> </ul> <b>CL1p:</b> 70% <b>Cp:</b> 60% <b>V2:</b> 30%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>L1ap:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 1,2</li> <li>▪ Peste 1000mp: 0,8</li> </ul> <b>CL1p:</b> 1,8 <b>Cp:</b> 1,5 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>V2:</b> 0,8</li> </ul>

**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. S23**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M. sau în situl urban înscris în L.M.I. (<b>L1ap + CL1p + Cp + ISp</b>) se va solicita avizul Ministerului Culturii, cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. 2, Subcap. 2.4 (<i>Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit</i>) din prezentul R.L.U.</li> <li>▪ Pentru zona marcată cu hașură neagră din cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> se vor respecta prevederile stabilite prin P.U.Z. în vigoare, elaborat anterior prezentei documentații de urbanism</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ U.T.R. inclus total în: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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)</li> <li>○ Zona de protecție a Bunului înscris L.P.M. (propunere I.N.P.)</li> </ul> </li> </ul>
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală foarte mare, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M.</b></p> <p><b>Fond construit:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ se interzice desființarea corpurilor principale de clădire;</li> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare; intervenții de îmbunătățire a stării de conservare;</li> <li>▪ intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a corpurilor de clădire fără valoare;</li> <li>▪ intervenții de desființare a corpurilor de clădire fara valoare' cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de adăugare de corpuri de clădire izolate / alipite față de clădirea principală cu obligativitatea respectării tipologiei tradiționale de amplasare a clădirilor pe parcela și modelării arhitecturii în acord cu arhitectura corpurilor principale, integrarea valorilor arhitecturale ale clădirii principale și integrarea în caracteristicile zonei;</li> <li>▪ orice intervenție asupra imobilelor monument istoric sau incluse în situl urban / zona construită protejată, precum și inserarea de construcții noi sau corpuri de clădire vor fi realizate în condițiile legii 422/2001.</li> </ul> <p><b>Parcelar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ menținerea parcelarului actual - sunt interzise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare.</li> <li>▪ menținerea modului specific de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ amplasarea corpurilor noi de clădire în cadrul benzilor de constructibilitate / zonei edificabile definită prin R.L.U. și conservarea grădinilor cu valoare peisagistică.</li> </ul>

**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><u>Spații plantate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare- restaurare;</li> <li>▪ intervenții de restaurare peisagistica,</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a spațiilor plantate și a spațiilor minerale;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a spațiilor verzi cu obligativitatea dezvoltării în acord cu specificul zonei și modul de utilizare al spațiului verde;</li> <li>▪ este interzisă amplasarea de construcții (inclusiv instalații specifice locurilor de joacă) în aceste spații.</li> </ul> <p><u>Tramă stradală:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ conservarea gabaritelor existente (sunt interzise operațiunile de lărgire a străzilor);</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj, conservând caracterul istoric al zonei;</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de modificare a profilului existent pentru a răspunde cerințelor de mobilitate prevăzute prin P.U.G. (amenajare piste biciclete, amenajare stații transport public, amenajare spații pietonale).</li> </ul> <p><b><i>Zonă cu valoare culturală mare, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M.</i></b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare; intervenții de îmbunătățire a stării de conservare;</li> <li>▪ intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de asanare-extindere a corpurilor de clădire fără valoare;</li> <li>▪ intervenții de desființare a corpurilor de clădire fără valoare, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a fondului construit, cu obligativitatea integrării valorilor culturale ale imobilelor vecine și integrarea în caracteristicile zonei, respectării tipologiei tradiționale de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ <b>orice intervenție asupra imobilelor monument istoric sau incluse în situl urban / zona construită protejată, precum și inserarea de construcții noi sau corpuri de clădire vor fi realizate în condițiile legii 422/2001.</b></li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ menținerea parcelarului actual - sunt interzise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare.</li> <li>▪ menținerea modului specific de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ amplasarea corpurilor noi de clădire în cadrul benzilor de constructibilitate / zonei edificabile definită prin R.L.U. și conservarea grădinilor cu valoare peisagistică.</li> </ul>
--	--

**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>Spații plantate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare;</li> <li>▪ intervenții de restaurare peisagistică,</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a spațiilor plantate și a spațiilor minerale;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a spațiilor verzi cu obligativitatea dezvoltării în acord cu specificul zonei și modul de utilizare al spațiului verde;</li> <li>▪ este interzisă amplasarea de construcții (inclusiv instalații specifice locurilor de joacă) în aceste spații.</li> </ul> <p><u>Tramă stradală:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ conservarea gabaritelor existente (sunt interzise operațiunile de lărgire a străzilor);</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj, conservând caracterul istoric al zonei;</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de modificare a profilului existent pentru a răspunde cerințelor de mobilitate prevăzute prin P.U.G. (amenajare piste biciclete, amenajare stații transport public, amenajare spații pietonale)</li> </ul> <p><b><i>Zonă cu valoare culturală mică - zonă destructurată, dezvoltată în etape începând cu perioada modernă, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a bunului înscris în L.P.M., care necesită operațiuni de regenerare - restructurare urbană.</i></b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de refuncționalizare a fondului construit;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a fondului construit, cu integrarea valorilor culturale ale zonei;</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a fondului construit fără valoare;</li> <li>▪ intervenții de realizare de clădiri noi cu integrarea valorilor culturale ale zonei.</li> <li>▪ intervențiile asupra imobilelor vor fi realizate în condițiile legii 422/2001.</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sunt permise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare cu respectarea caracteristicilor zonei privind dimensiunile și caracteristicile parcelarului specificate în R.L.U.;</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare</p> <p><b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p><b>C</b> – Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p><b>IS</b> - Zonă destinată instituțiilor și serviciilor publice (educație, administrație publică)</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

<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1ap</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>CL1p</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>Cp</b> Comerț și servicii de interes general</p> <p><b>ISp</b> Instituții și servicii publice (Administrație publică, cultură, culte religioase, sănătate, învățământ) – <i>educație (școală, liceul tehnologic nr. 1), culte (biserică, sinagogă)</i></p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>L1ap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Structuri de cazare</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Alimentație publică</li> <li>▪ Unități comerciale cu suprafață mică</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>Cp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre</li> </ul>

**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>culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>CL1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>ISp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale, județene sau centrale (administrație publică, instituții publice descentralizate la nivel județean).</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (centre culturale, muzee, spații pentru expoziții)</li> <li>▪ Unități de învățământ cu respectarea legislației specifice în vigoare</li> <li>▪ Unități de sănătate cu respectarea legislației specifice în vigoare</li> <li>▪ Servicii de formare / informare</li> <li>▪ Instituții de asistență socială</li> <li>▪ Biserici și alte edificii de cult.</li> <li>▪ Locuințe sociale, cămine elevi / studenți</li> <li>▪ Construcții anexe</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale,</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție,</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii;</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane.</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea</li> </ul>
--	---

**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>principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Comert/alimentație publică pentru personalul angajat și clienți</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața / deschiderea minimă a parcelei	Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat sau se va modifica numai în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale <sup>8</sup>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1ap:</b> 0,0m</p> <p><b>CL1p:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se menține situația actuală</li> <li><b>Excepție:</b> Str. Mihai Eminescu nr. 2-4 – 5,0m</li> </ul> <p><b>ISp:</b> Se menține situația actuală</p> <p><b>C:</b> 5,0m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pentru clădirile amplasate pe aliniament (retragere 0,0m), consolele nu vor depăși 0,60m față de aliniament</li> <li>Pentru <u>parcelele fără aliniament</u>, retragerea față de limita din față a parcelei (exclusiv coridorul de acces) este de min. 3,0m</li> </ul>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1ap:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale, înșiruit</li> <li><u>Gruparea corpurilor principale și secundare de clădire precum și a anexelor gospodărești pe parcelă, amplasarea acestora față de aliniament precum și modul și gradul de utilizare al parcelelor vor respecta tradiția locală</u></li> </ul> <p><b>CL1p:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se menține situația actuală</li> <li><u>Gruparea corpurilor principale și secundare de clădire precum și a anexelor gospodărești pe parcelă, amplasarea acestora față de aliniament precum și modul și gradul de utilizare al parcelelor vor respecta tradiția locală</u></li> <li><b>Excepție</b> - Str. Mihai Eminescu nr. 2-4: izolat</li> </ul> <p><b>Cp:</b> izolat</p> <p><b>ISp:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Izolat</li> <li><b>Excepție</b> - Str. Tache Ionescu nr. 13: se menține situația existentă</li> </ul>
Retrageri față de limitele laterale	3,0m

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

**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

Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1ap + CL1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele fără bandă de constructibilitate</u>: 5,0m</li> <li>▪ <u>Parcele cu bandă de constructibilitate</u>: clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de constructibilitate</li> </ul> <p><b>Cp + ISp</b>: 5,0m</p> <p>Pentru <u>parcelele amplasate în fața unor parcele fără aliniament</u>, retragerea față de limita posterioară este de min. 3,0m</p>
Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare)	<p><b>L1ap</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. George Coșbuc nr. 4 – 66</u>: 30,0m</li> <li>▪ <u>Str. Nicolae Iorga nr. 7 – 31</u>: 30,0m</li> </ul> <p><b>CL1ap</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Mihai Eminescu nr. 3 – 25, nr. 31 – 45, nr. 51 – 59</u>: 40,0m</li> <li>▪ <u>Str. Șt. O. Iosif nr. 1</u>: 50,0m</li> <li>▪ <u>Str. Șt. O. Iosif nr. 3 – 47, nr. 51 – 65</u>: 40,0m</li> </ul>
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Str. Șt. O. Iosif - Str. Mihai Eminescu - risc mediu și mare de inundații prin scurgerea apelor meteorice de pe versanți</li> <li>▪ Zone cu alunecări active / stabilizate temporar – sunt necesare lucrări de stabilizare a solului</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i>, al prezentului R.L.U.</li> <li>▪ Este obligatorie conservarea gabaritelor existente ale tramei stradale (inclusiv cele ale spațiilor publice pietonale) – sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj cu obligativitatea conservării caracterului istoric al zonei</li> </ul>
Tipuri de circulații	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Str. Șt. O. Iosif - Str. Mihai Eminescu: străzi categ. I (legătură cu DJ106)</li> <li>▪ Străzi de deservire locală</li> </ul>
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</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

<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>L1ap:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p><b>CL1p:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. St. O. Iosif nr. 1 – 51:</u> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> <li>▪ <u>Str. Mihai Eminescu nr. 2 – 4 (Novamecanica):</u> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> <li>▪ <u>Str. Mihai Eminescu 65 – 67 (adiacent Târnava S.A.):</u> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> <li>▪ <u>Alte parcele:</u> 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</li> </ul> <p><b>Cp:</b> 17,0m (P+4)</p> <p><b>ISp:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Scoala + Sinagoga Sighișoara:</u> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> <li>▪ <u>Biserica Sf. Ioan Botezătorul:</u> 11,0m (P+2)</li> <li>▪ <u>Liceul Tehnologic nr. 1:</u> 14,0m (P+3)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumele originale<sup>9</sup></li> <li>▪ Orice modificare a regimului de înălțime existent pe parcelă la momentul actual, fie prin intervenții asupra clădirilor existente fără valoare fie prin înlocuirea acestora, trebuie justificată cu desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate</li> <li>▪ În cazul în care se implantează o clădire nou între două clădiri existente, noua clădire se va alinia la cornișa și coama uneia dintre clădirile existente sau va fi la cornișă cu 0,5m mai jos și la coamă cu 1,0m mai jos față de oricare dintre clădirile existente</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> </ul>

<sup>9</sup> Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înnierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1ap + CL1p:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>Cp:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>15%</b></li> <li>▪ <b>ISp:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>25%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejurimi</i></li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<p><b>L1ap:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 45%</li> <li>▪ Peste 1000mp: 25%</li> </ul> <p><b>CL1p:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 50%</li> <li>▪ Peste 1000mp: 30%</li> </ul> <p><b>Cp:</b> 60%</p> <p><b>ISp:</b> 45%</p>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p><b>L1ap:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 1,2</li> <li>▪ Peste 1000mp: 0,65</li> </ul> <p><b>CL1p:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sub 1000mp: 1,3</li> <li>○ Peste 1000mp: 0,8</li> </ul> </li> <li>▪ 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sub 1000mp: 0,8</li> <li>○ Peste 1000mp: 0,5</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Cp:</b> 3,0</p> <p><b>ISp:</b> 45%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M): 1,2</li> <li>▪ 10,0m (P+2): 1,35</li> <li>▪ 14,0m (P+3): 1,8</li> </ul>

**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. S24

I. GENERALITĂȚI	
ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M. sau în situl urban înscris în L.M.I. (<b>L1ap + CL1p</b>) se va solicita avizul Ministerului Culturii, cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. 2, Subcap. 2.4 (<i>Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit</i>) din prezentul R.L.U.</li> <li>▪ Conform Planșei 13. <i>Reglementări urbanistice – 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.</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ U.T.R. inclus total în:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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)</li> <li>○ Zona de protecție a Bunului înscris L.P.M. (proponere I.N.P.)</li> </ul> </li> </ul>
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală mare, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M.</b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare; intervenții de îmbunătățire a stării de conservare;</li> <li>▪ intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de asanare-extindere a corpurilor de clădire fără valoare;</li> <li>▪ intervenții de desființare a corpurilor de clădire fără valoare, cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor în condițiile legii 422/2001;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a fondului construit, cu obligativitatea integrării valorilor culturale ale imobilelor vecine și integrarea în caracteristicile zonei, respectării tipologiei tradiționale de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ <b>orice intervenție asupra imobilelor monument istoric sau incluse în situl urban / zona construită protejată, precum și inserarea de construcții noi sau corpuri de clădire vor fi realizate în condițiile legii 422/2001.</b></li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ menținerea parcelarului actual - sunt interzise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare.</li> <li>▪ menținerea modului specific de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ amplasarea corpurilor noi de clădire în cadrul benzilor de constructibilitate / zonei edificabile definită prin R.L.U. și conservarea grădinilor cu valoare peisagistică.</li> </ul> <p><u>Spații plantate:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de conservare-restaurare;</li> </ul>

**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"> <li>▪ intervenții de restaurare peisagistică,</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a spațiilor plantate și a spațiilor minerale;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a spațiilor verzi cu obligativitatea dezvoltării în acord cu specificul zonei și modul de utilizare al spațiului verde;</li> <li>▪ este interzisă amplasarea de construcții (inclusiv instalații specifice locurilor de joacă) în aceste spații.</li> </ul> <p><u>Tramă stradală:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ conservarea gabaritelor existente (sunt interzise operațiunile de lărgire a străzilor);</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj, conservând caracterul istoric al zonei;</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de modificare a profilului existent pentru a răspunde cerințelor de mobilitate prevăzute prin P.U.G. (amenajare piste biciclete, amenajare stații transport public, amenajare spații pietonale)</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare</p> <p><b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1a/L1ap</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streșină (P+2+M)</p> <p><b>CL1p</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streșină (P+2+M)</p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>L1a + L1ap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Structuri de cazare</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Alimentație publică</li> <li>▪ Unități comerciale cu suprafață mică</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ 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,</li> </ul>

**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>agenții imobiliare etc.</p> <p><b>CL1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru imobilele situate în <u>zona cu valoare culturală mare, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M.:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat sau se va modifica numai în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale<sup>10</sup></li> </ul> </li> <li>▪ Pentru imobilele situate în <u>zona cu valoare culturală mica, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara", în afara Z.C.P.</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 200mp</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Parcelatele 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru imobilele situate în <u>zona cu valoare culturală mare, cuprinsă în situl urban și în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M.:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat sau se va modifica numai în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale<sup>11</sup></li> </ul> </li> </ul>

<sup>10</sup> Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

<sup>11</sup> Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru imobilele situate în <u>zona cu valoare culturală mica, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighisoara", în afara Z.C.P.</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 12,0m</li> </ul> </li> </ul> <p>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</p>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	0,0m <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru clădirile amplasate pe aliniament (retragere 0,0m), consolele nu vor depăși 0,60m față de aliniament</li> <li>▪ Pentru <u>parcelele fără aliniament</u>, retragerea față de limita din față a parcelei (exclusiv coridorul de acces) este de min. 3,0m</li> </ul>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale
Retrageri față de limitele laterale	3,0m
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1a + L1ap:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele fără bandă de construibilitate</u>: 5,0m</li> <li>▪ <u>Parcele cu bandă de construibilitate</u>: clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de construibilitate</li> </ul> <p><b>CL1: 5,0m</b></p> <p>Pentru <u>parcelele amplasate în fața unor parcele fără aliniament</u>, retragerea față de limita posterioară este de min. 3,0m</p>
Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare)	<p><b>L1a + L1ap:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Traian nr. 4 – 8</u>: 30,0m</li> <li>▪ <u>Str. Păstorilor nr. 28 – 46, nr. 27 – 39, nr. 11A – 19</u>: 30,0m</li> <li>▪ <u>Str. Păstorilor nr. 53 – 67, nr. 50 – 60</u>: 20,0m</li> </ul>
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ p. Șaeș (în vecinătate, pe latura de V)</li> <li>▪ 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</li> </ul>

**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

<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i>, al prezentului R.L.U.</li> <li>▪ Este obligatorie conservarea gabaritelor existente ale tramei stradale (inclusiv cele ale spațiilor publice pietonale) – sunt permise operațiuni de înlocuire a materialului de rulaj cu obligativitatea conservării caracterului istoric al zonei</li> </ul>
Tipuri de circulații	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Străzi de categ. I (legătură cu teritoriul extravilan) – Str. Ilarie Chendi</li> <li>▪ Străzi de deservire locală</li> </ul>
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înnierbează sau plantează</li> <li>▪ Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmui</i></li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	40%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	0,6

**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. S25

I. GENERALITĂȚI	
ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în zona de protecție a Bunului înscris în L.P.M. sau în situl urban înscris în L.M.I. (<b>L1ap + Cp + V1p</b>) se va solicita avizul Ministerului Culturii, cu respectarea obligatorie a prevederilor Cap. 2, Subcap. 2.4 (<i>Reguli cu privire la protejarea patrimoniului construit</i>) din prezentul R.L.U</li> <li>▪ Pentru zona marcată cu hașură albastră în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> este necesară întocmirea unei documentații de tip P.U.Z., inițiată de către Primăria Municipiului Sighișoara, în vederea restructurării zonei</li> <li>▪ Pentru zona marcată cu hașură mov în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> este necesară întocmirea unei documentații de tip P.U.Z., inițiată de către Primăria Municipiului Sighișoara, în vederea definirii tramei stradale principale și secundare (profile transversale, sensul circulației, staționarea autovehiculelor etc.) și stabilirii necesarului de teren aferent acestei operațiuni</li> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobile înscrise în L.M.I. (grupa valorică A)</li> <li>▪ Imobile incluse în zona de protecție a unui monument istoric înscris în L.M.I. (grupa valorică A)</li> </ul>
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 urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală mică</b>, 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><u>Fond construit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de îmbunătățire a stării de conservare;</li> <li>▪ intervenții de asanare-dezvoltare a corpurilor de clădire fără valoare;</li> <li>▪ intervenții de restructurare a fondului construit, cu integrarea valorilor culturale ale imobilelor vecine și respectarea modului specific de amplasare a clădirilor pe parcelă;</li> <li>▪ intervenții de desființare a fondului construit cu obligativitatea realizării unei evaluări detaliate a clădirilor .</li> <li>▪ <b><u>orice intervenție asupra imobilelor va fi realizată în condițiile legii 422/2001.</u></b></li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal</li> <li>▪ amplasarea corpurilor noi de clădire în cadrul benzilor de construibilitate / zonei edificabile definită prin RLU și conservarea</li> </ul>

### 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>grădinilor cu valoare peisagistică.</p> <p><b>Zonă fără valoare culturală</b>, 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"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare</p> <p><b>C</b> - Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p><b>T</b> - Zonă destinată transporturilor</p> <p><b>GC</b> - Zonă destinată gospodăriei comunale și echipării tehnico-edilitare</p> <p><b>A</b> - Zonă destinată activităților agro-zootehnice</p> <p><b>I</b> - Zonă destinată unităților industriale, de producție și de depozitare</p> <p><b>S</b> - Zonă cu destinație specială</p> <p><b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1a/L1ap</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>C/Cp</b> Comerț și servicii de interes general</p> <p><b>T1</b> Terenuri destinate funcțiilor aferente transporturilor rutier</p> <p><b>T2</b> Terenuri destinate transportului feroviar și amenajărilor aferente</p> <p><b>GC1</b> Gospodărie comunală</p> <p><b>A1</b> Unități agro-zootehnice</p> <p><b>I2m</b> Zona mixtă pentru unități industriale, de producție și manufactură, depozitare, comerț și servicii</p> <p><b>TDS</b> Terenuri cu destinație specială</p> <p><b>V1p</b> Spații verzi publice de tip parc sau scuar</p> <p><b>V5</b> Spații verzi destinate cimitirelor</p> <p><b>V6</b> Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar</p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>L1a + L1ap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul>

**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>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>C + Cp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>T1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții și amenajări pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente (Autogară)</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane, destinate autovehiculelor de mici dimensiuni și autocarelor.</li> <li>▪ Birouri în strictă legătură cu activitățile de transport.</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Spații plantate.</li> </ul>
--	--

**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><b>T2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amenajări pentru transportul pe calea ferată a călătorilor și mărfurilor, precum și serviciile anexe aferente.</li> <li>▪ Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar.</li> <li>▪ Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.)</li> <li>▪ Lucrări de protecție a lucrărilor de infrastructură feroviară.</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Spații plantate.</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale trebuie să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995)</li> <li>▪ Depozitele și anexele CF vor respecta legislația în vigoare privitoare la poluare chimică și fonică, vibrații și siguranță la foc</li> </ul> <p><b>GC1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Platformă ecologică de depozitare a deșeurilor.</li> <li>▪ Construcții, instalații și amenajări specifice gospodăriei comunale</li> <li>▪ Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.</li> <li>▪ Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale.</li> </ul> <p><b>A1</b></p> <p><u>Activități principale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ferme vegetale</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><u>Activități secundare, în directă legătură cu activitatea principală:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, în directă legătură cu activitatea principală,</li> <li>▪ Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare bunei desfășurări a activităților principale</li> <li>▪ Cercetare în domeniul agro-zootehnic</li> <li>▪ Comercializarea bunurilor și materialelor produse</li> <li>▪ Spații și platforme pentru comerț en-gros și en-detail</li> <li>▪ Transporturi aferente activităților principale</li> <li>▪ Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare</li> <li>▪ Stații de alimentare cu carburanți</li> <li>▪ Clădiri de birouri proprii și servicii pentru personalul angajat</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente activității principale</li> <li>▪ Servicii de formare profesională în directă legătură cu activitatea principală</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane.</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Spații plantate</li> </ul>
--	--

**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><b>I2m</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activități industriale și de producție nepoluante, de dimensiuni mici și medii (vezi cap. 6.1)</li> <li>▪ Activități de cercetare – dezvoltare</li> <li>▪ Activități de dezvoltare tehnologică și industrială</li> <li>▪ Transporturi aferente activităților de producție</li> <li>▪ Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare bunei desfășurări a activităților principale</li> <li>▪ Spații și platforme pentru comerț en-gros și en-detail</li> <li>▪ Servicii de logistică</li> <li>▪ Servicii de formare profesională</li> <li>▪ Servicii de transport persoane și mărfuri</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (suprafața totală construită la sol de maxim 2500mp)</li> <li>▪ Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Cap. 6.1.);</li> <li>▪ Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto;</li> <li>▪ Stații alimentare cu carburanți;</li> <li>▪ Showroom-uri</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Stații de întreținere și reparații utilaje agricole</li> <li>▪ Târguri și piețe</li> <li>▪ Depozite de bunuri și materiale</li> <li>▪ Clădiri de birouri proprii și servicii pentru personalul angajat</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane.</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Spații plantate</li> </ul> <p><b>TDS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unități și echipamente aparținând serviciilor speciale</li> </ul> <p><b>V1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> </ul>
--	---

**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"> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Expoziții temporare (amplasate în construcții, de mici dimensiuni, realizate pe structuri ușoare), activități socio – culturale în aer liber, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde</li> </ul> <p><b>V5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții funerare</li> <li>▪ Clădiri de cult de mici dimensiuni</li> <li>▪ Construcții pentru întreținere</li> <li>▪ Circulații carosabile și pietonale</li> <li>▪ Parcaje</li> <li>▪ Spații verzi (plantații interioare și perimetrare)</li> </ul> <p><b>V6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate,</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> <li>▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip <b>V6</b>, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente</li> <li>▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a + L1ap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente</u>: 200mp</li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi</u>: 1000mp</li> </ul> <p><b>C + Cp</b>: 2000mp</p> <p><b>A1 + I2m</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente</u>: 1000mp</li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi</u>: 3000mp</li> </ul> <p><b>TDS + GC1</b>: conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>T1</b>: 3000mp</p> <p><b>T2</b>: conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>V1p + V6</b>: nu este cazul</p> <p><b>V5</b>: 2000mp</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

	<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>
Deschiderea minimă a parcelei	<b>L1a + L1ap:</b> 12,0m <b>C + Cp:</b> 15,0m <b>A1 + I2m:</b> 30,0m <b>GC1 + TDS:</b> conform normelor tehnice specifice <b>T1:</b> 20,0m <b>V1p + V5 + V6 + T2:</b> nu este cazul <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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<b>L1a + L1ap :</b> 0,0m <b>C + Cp + A1 + I2m:</b> 10,0m <b>TDS + GC1 + T2:</b> conform normelor tehnice specifice <b>T1:</b> 5,0m <b>V1p + V5:</b> 5,0m <b>V6:</b> nu este cazul Pentru clădirile amplasate pe aliniament (retragere 0,0m), consolele nu vor depăși 0,60m față de aliniament
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<b>L1a + L1ap:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale <b>C + Cp + GC1 + A1 + I2m + V1p + V5 + T1:</b> izolat <b>T1 + TDS:</b> conform normelor tehnice specifice <b>V6:</b> nu este cazul
Retrageri față de limitele laterale	<b>L1a + L1ap + C + Cp + T1 + V1p + V5:</b> 3,0m <b>A1:</b> 6,0m, cu posibilitate de reducere la 3,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip A, având funcțiuni similare <b>I2m:</b> 6,0m, cu posibilitate de reducere la 3,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip I, având funcțiuni similare <b>TDS + GC1 + T2:</b> conform normelor tehnice specifice <b>V6:</b> nu este cazul
Retragerea față de limita posterioară	<b>L1a + L1ap + C + Cp + T1 + V1p + V5:</b> 5,0m <b>A1:</b> 10,0m, cu posibilitate de reducere la 5,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip A, având funcțiuni similare <b>I2m:</b> 10,0m, cu posibilitate de reducere la 5,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip I, având funcțiuni similare <b>TDS + GC1 + T2:</b> conform normelor tehnice specifice <b>V6:</b> 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

Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei	-
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone de protecție sanitară generate de: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fermă</li> <li>○ Platforma de colectare deșeuri</li> <li>○ Stația de epurare</li> </ul> </li> <li>▪ <b>I2m + V5:</b> imobile aflate în zona de siguranță a căii ferate</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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"> <li>▪ DN13 + DN14</li> <li>▪ Străzi de deservire locală</li> <li>▪ Străzi de deservire locală propuse</li> </ul>
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>L1a + L1ap + A1:</b> 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</p> <p><b>C + Cp + I2m + T1:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p><b>T2:</b> conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>TDS:</b> 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M) / 17,0m (P+4) (cf. planșă)</p> <p><b>GC1:</b> 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</p> <p><b>V1p + V5:</b> 5,0m</p> <p><b>V6:</b> 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>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</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

<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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>
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi, al prezentului R.L.U</i></li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1a + C + Cp</b>: Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>TDS</b>: conform normelor tehnice specifice</li> <li>▪ <b>GC1 + A1 + I2m</b>: Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de <b>20%</b>.</li> <li>▪ <b>GC1 + A1 + I2m</b>: 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</li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i></li> <li>▪ <b>TDS</b>: conform normelor tehnice specifice</li> <li>▪ <b>GC1 + A1 + I2m</b>: 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.</li> <li>▪ <b>GC1 + A1 + I2m + TDS</b>: 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.</li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>L1a + L1ap:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 45%</li> <li>▪ Peste 1000mp: 25%</li> </ul> <b>C + Cp: 35%</b> <b>A1 + I2m + T1: 50%</b> <b>TDS + GC1 + T2 + V5:</b> conform normelor tehnice specifice <b>V1p: 15%</b> <b>V6:</b> un 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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>L1a + L1ap:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sub 1000mp: 0,7</li><li>▪ Peste 1000mp: 0,4</li></ul> <b>C + Cp:</b> 0,9 <b>A1:</b> 0,8 <b>I2m + T1:</b> 1,3 <b>TDS + GC1 + T2 + V5:</b> conform normelor tehnic specifice <b>V1p:</b> 0,1 <b>V6:</b> 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. S26**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru zona marcată cu hașură roșie în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> este necesară întocmirea unei documentații de tip P.U.Z., inițiată de către Primăria Municipiului Sighișoara, în vederea defnirii parcellarului, zonei edificabile, tramei stradale și a altor caracteristici specifice viitoarei dezvoltări preconizate, 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 zonele cu terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, se impune colaborarea îndeaproape cu aceștia în vederea determinării soluției optime de dezvoltare</li> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora</li> <li>▪ Conform Planșei 13. <i>Reglementări urbanistice – 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.</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	-
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 urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara", în afara Z.C.P.</b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.;</li> <li>▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. la faza D.T.A.C.</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sunt permise operațiunile de divizare, comasare sau parcelare cu respectarea caracteristicilor zonei privind dimensiunile și caracteristicile parcellarului specificate în R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal.</li> </ul> <p><b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcellarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>

**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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p><b>C</b> - Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p><b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1b</b> 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 <math>H_{max} = 10,0m</math> la streșină (P+2+M)</p> <p><b>CV</b> Agrement, sport și recreere, spații verzi, precum și comerț - servicii asociate</p> <p><b>V3</b> 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</p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>L1b</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Locuințe sociale</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>CV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții sportive: săli de sport, patinoare, bazine de înot</li> <li>▪ Dotări sportive: săli de întreținere și recuperare fizică</li> <li>▪ Terenuri de sport în aer liber (inclusiv bazine de înot în aer liber; patinoare în aer liber), amenajări specifice (tribune, gradene,</li> </ul>

**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>împrejmui);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Dotări de agrement: popicarie, bowling, biliard, parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park), instalații de joc (de tip aventura park), etc</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: teatre în aer liber, zone de expoziție, cinema în aer liber, centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe destinate vestiarelor, grupurilor sanitare, spații pentru administrare și întreținere, adiacente terenurilor de sport în aer liber</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Spații plantate.</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ.</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>V3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele existente</u>: 200mp</li> <li>▪ <u>Parcele noi</u>: 500mp</li> </ul> <p><b>CV:</b> 1000mp</p> <p><b>V3:</b> 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

Deschiderea minimă a parcelei	<p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele existente:</u> 12,0m</li> <li>▪ <u>Parcele noi:</u> 15,0m</li> </ul> <p><b>CV:</b> 20,0m</p> <p><b>V3:</b> 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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1b + CV:</b> 5,0m</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1b + CV:</b> izolat,</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p>
Retrageri față de limitele laterale	<p><b>L1b:</b> 3,0m</p> <p><b>CV:</b> 5,0m</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p>
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1b:</b> 5,0m</p> <p><b>CV:</b> 5,0m</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p>
Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei	-
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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>
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone de protecție sanitară generate de stația de epurare</li> <li>▪ <b>CV:</b> imobile aflate în zona de siguranță a căii ferate</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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	Stradă de deservire locală, ce necesită lucrări de modernizare
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</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

<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>L1b + CV:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p><b>V3:</b> 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>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1b + CV:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i></li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 25%</li> <li>▪ 1000 – 2000mp: 20%</li> <li>▪ Peste 2000mp: 15%</li> </ul> <p><b>CV:</b> 45%</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 0,4</li> <li>▪ 1000 – 2000mp: 0,3</li> <li>▪ Peste 2000mp: 0,2</li> </ul> <p><b>CV::</b> 1,2</p> <p><b>V3:</b> 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

**U.T.R. S27**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru zona marcată cu hașură roșie în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> este necesară întocmirea unei documentații de tip P.U.Z., inițiată de către Primăria Municipiului Sighișoara, în vederea definirii parcelarului, zonei edificabile, tramei stradale și a altor caracteristici specifice viitoarei dezvoltări preconizate, 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 zonele cu terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, se impune colaborarea îndeaproape cu aceștia în vederea determinării soluției optime de dezvoltare</li> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora</li> <li>▪ Conform Planșei 13. <i>Reglementări urbanistice – 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.</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	-
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 urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara", în afara Z.C.P.</b> <u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.;</li> <li>▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. la faza D.T.A.C.</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal.</li> </ul> <p><b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>

**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

<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare</p> <p><b>C</b> - Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p><b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p><b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>CV</b> Agrement, sport și recreere, spații verzi, precum și comerț - servicii asociate</p> <p><b>CL1</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>V1</b> Spații verzi publice de tip parc sau scuar</p> <p><b>V4</b> Spații verzi destinate serelor și pepinierelor</p> <p><b>V6</b> Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar</p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>L1a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (<math>S_c</math>) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>CV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții sportive: săli de sport, pationare, bazine de înot</li> <li>▪ Dotări sportive: săli de întreținere și recuperare fizică</li> <li>▪ Terenuri de sport în aer liber (inclusiv bazine de înot în aer liber;</li> </ul>

**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>patinoare în aer liber), amenajări specifice (tribune, gradene, împrejurimi);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Dotări de agrement: popicarie, bowling, biliard, parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park), instalații de joc (de tip aventura park), etc</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: teatre în aer liber, zone de expoziție, cinema în aer liber, centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Activități artizanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe destinate vestiarelor, grupurilor sanitare, spații pentru administrare și întreținere, adiacente terenurilor de sport în aer liber</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Spații plantate.</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ.</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>CL1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artizanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>V1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> </ul>
--	--

**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"> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi</li> </ul> <p><b>V4</b></p> <p><u>Activități principale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sere</li> <li>▪ Pepiniere viticole, pepiniere pomicole</li> </ul> <p><u>Activități secundare:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Birouri în strictă legătură cu activitatea principală</li> <li>▪ Construcții pentru întreținerea spațiilor plantate</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate</li> <li>▪ Parcaje la sol, aferente funcțiunii principale</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> </ul> <p><b>V6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate,</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> <li>▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip <b>V6</b>, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente</li> <li>▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice.</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale: 200mp</li> <li>○ Înșiruit: 150mp</li> </ul> </li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 500mp</li> </ul> <p><b>CV:</b> 2000mp</p> <p><b>CL1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Locuire:</u> 600mp</li> <li>▪ <u>Alte funcțiuni:</u> 2000mp</li> </ul> <p><b>V4:</b> Se menține situația actuală</p> <p><b>V1 + V6:</b> 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</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

	parcelă, precum și relația clădirilor propuse cu parcelele și clădirile învecinate
Deschiderea minimă a parcelei	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale: 12,0m</li> <li>▪ Înșiruit: 8,0m</li> </ul> <p><b>CV:</b> 20,0m</p> <p><b>CL1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Izolată: 15,0m</u></li> <li>▪ <u>Cuplat pe una dintre limitele laterale: 12,0m</u></li> </ul> <p><b>V1 + V6:</b> nu este cazul</p> <p><b>V4:</b> Se menține situația actuală</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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1a + CV + CL1 + V1 + V4:</b> 5,0m</p> <p><b>V6:</b> nu este cazul</p>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1a:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale, înșiruit</p> <p><b>CL1:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale</p> <p><b>CV + V1 + V4:</b> izolat</p> <p><b>V6:</b> nu este cazul</p>
Retrageri față de limitele laterale	<p><b>L1a + CV + CL1 + V1 + V4:</b> 3,0m</p> <p><b>V6:</b> nu este cazul</p>
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1a + CL1 + V1 + V4:</b> 5,0m</p> <p><b>V6:</b> nu este cazul</p>
Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei	-
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>V1:</b> imobile aflate în zona de siguranță a căii ferate</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</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



Tipuri de circulații	Stradă de deservire locală, ce necesită lucrări de modernizare
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>L1a + CV + CL1:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p><b>V1 + V4:</b> 5,0m</p> <p><b>V6:</b> 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>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1a + CL1 + CV:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmui</i></li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<p><b>L1a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 25%</li> <li>▪ 1000 – 2000mp: 20%</li> <li>▪ Peste 2000mp: 15%</li> </ul> <p><b>CV:</b> 35%</p> <p><b>CL1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sub 1000mp: 25%</li> <li>○ 1000 – 2000mp: 20%</li> <li>○ Peste 2000mp: 15%</li> </ul> </li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 35%</li> </ul> <p><b>V1 + V4:</b> 15%</p> <p><b>V6:</b> 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><b>L1a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 0,4</li> <li>▪ 1000 – 2000mp: 0,3</li> <li>▪ Peste 2000mp: 0,2</li> </ul> <p><b>CV:</b> 1,2</p> <p><b>CL1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sub 1000mp: 0,4</li> <li>○ 1000 – 2000mp: 0,3</li> <li>○ Peste 2000mp: 0,2</li> </ul> </li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 0,8</li> </ul> <p><b>V1 + V4:</b> 0,15</p> <p><b>V6:</b> 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

**U.T.R. S28**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L1a</b> (la E față de str. Ștefan cel Mare nr. 54-54G - cf. planșă): autorizare în baza P.U.Z. elaborat ulterior</li> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora</li> <li>▪ Conform Planșei 13. <i>Reglementări urbanistice – 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.</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	-
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 urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală mică</b>, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "<i>Cetatea Sighișoara</i>", în afara Z.C.P. <u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.;</li> <li>▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. la faza D.T.A.C.</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal.</li> </ul> <p><b>Zonă fără valoare culturală</b>, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "<i>Cetatea Sighișoara</i>"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p><b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streșină (P+2+M)</p> <p><b>L1b</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut</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>predominant cu parcele de mari dimensiuni, cu forme neregulate, situate în zone periferice în curs de constituire. Regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>V3</b> 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</p>
<p><b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b></p>	<p><b>L1a + L1b</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>V3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> </ul>
<p><b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b></p>	<p>Oricare alte utilizări</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

<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a + L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale: 200mp</li> <li>○ Înșiruit: 150mp</li> </ul> </li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale: 300mp</li> <li>○ Înșiruit: 250mp</li> </ul> </li> </ul> <p><b>V3:</b> 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><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale: 12,0m</li> <li>▪ Înșiruit: 8,0m</li> </ul> <p><b>L1b:</b> 12,0m</p> <p><b>V3:</b> 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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Ștefan cel Mare nr. 49-53:</u> 0,0m</li> <li>▪ <u>Alte parcele:</u> 5,0m</li> </ul> <p><b>L1b:</b> 5,0m</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p> <p>Pentru clădirile amplasate pe aliniament (retragere 0,0m), consolele nu vor depăși 0,60m față de aliniament</p>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1a:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale, înșiruit</p> <p><b>L1b:</b> izolat</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p>
Retrageri față de limitele laterale	<p><b>L1a + L1b:</b> 3,0m</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p>
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele fără bandă de construibilitate:</u> 5,0m</li> <li>▪ <u>Parcele cu bandă de construibilitate:</u> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de construibilitate</li> </ul>

**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><b>L1b:</b> 3,0m</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p>
<p>Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei</p> <p>(cf. Planșa 12. Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare)</p>	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Ștefan cel Mare nr. 54C – 54G:</u> 30,0m</li> </ul>
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	<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>
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<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>
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	<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
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	<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>
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>L1a:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Ștefan cel Mare nr. 55, 56:</u> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> <li>▪ <u>Alte parcele:</u> 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</li> </ul> <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>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	<p>Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i></p>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	<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>
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei,</li> </ul>

**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>platforme etc se înierbează sau plantează</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L1a + L1b:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejurimi</i></li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<p><b>L1a + L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 35%</li> <li>▪ 1000 – 2000mp: 25%</li> <li>▪ Peste 2000mp: 20%</li> </ul> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p><b>L1a + L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 0,5</li> <li>▪ 1000 – 2000mp: 0,4</li> <li>▪ Peste 2000mp: 0,3</li> </ul> <p><b>V3:</b> 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. S29

I. GENERALITĂȚI	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil situat în arii protejate Natura 2000 se va solicita avizul custozilor acestora</li> <li>▪ Conform Planșei 13. <i>Reglementări urbanistice – 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.</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	-
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 urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara", în afara Z.C.P.</b></p> <p><u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.;</li> <li>▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. la faza D.T.A.C.</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal.</li> </ul> <p><b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p><b>C</b> - Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p><b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streșină (P+2+M)</p> <p><b>L1b</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut</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>predominant cu parcele de mari dimensiuni, cu forme neregulate, situate în zone periferice în curs de constituire. Regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>C</b> Comerț și servicii de interes general</p> <p><b>V3</b> 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</p>
<p><b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b></p>	<p><b>L1a + L1b</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> </ul>

**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"> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>V3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate,</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice,</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp</li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 1000mp</li> </ul> <p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> Se menține situația actuală</li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 1000mp</li> </ul> <p><b>C:</b> 500mp</p> <p><b>V3:</b> 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><b>L1a:</b> 12,0m</p> <p><b>L1b:</b> 15,0m</p> <p><b>C:</b> 20,0m</p> <p><b>V3:</b> 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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Primăverii:</u> 0,0m</li> <li>▪ <u>Str. Tudor Vladimirescu – latura de N:</u> 3,0m</li> <li>▪ <u>Str. Tudor Vladimirescu – latura de S:</u> 0,0m</li> <li>▪ <u>Str. Dealul Gării:</u> 2,0m</li> </ul> <p><b>L1b + CL1 + C:</b> 5,0m</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru clădirile amplasate pe aliniament (retragere 0,0m), consolele nu vor depăși 0,60m față de aliniament</li> <li>▪ Pentru <u>parcelele fără aliniament</u>, retragerea față de limita din față a parcelei (exclusiv coridorul de acces) este de min. 3,0m</li> </ul>

**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

<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<b>L1a:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale <b>L1b + C:</b> izolat <b>V3:</b> nu este cazul
Retrageri față de limitele laterale	<b>L1a:</b> 2,0m <b>L1b + C:</b> 3,0m <b>V3:</b> nu este cazul
Retragerea față de limita posterioară	<b>L1a + L1b:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele fără bandă de constructibilitate:</u> 5,0m</li> <li>▪ <u>Parcele cu bandă de constructibilitate:</u> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de constructibilitate</li> </ul> <b>C:</b> 5,0m <b>V3:</b> nu este cazul Pentru <u>parcelele amplasate în fața unor parcele fără aliniament</u> , retragerea față de limita posterioară este de min. 3,0m
Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei	<b>L1a:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Primăverii nr. 1-2, nr. 18-31, nr. 34-41:</u> 50,0m</li> <li>▪ <u>Str. Primăverii nr. 3-17:</u> 30,0m</li> <li>▪ <u>Str. Tudor Vladimirescu nr. 2A-36, nr. 1-15:</u> 30,0m</li> <li>▪ <u>Str. Dealul Gării nr. 16-30:</u> 30,0m</li> <li>▪ <u>Str. Crângului nr. 5B-25:</u> 30,0m</li> </ul> <b>L1b:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Dealul Gării nr. 3, nr. 4-14:</u> 30,0m</li> </ul>
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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>
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	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
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</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

<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Crângului nr. 5B-25</u>: 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> <li>▪ <u>Alte parcele</u>: 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</li> </ul> <p><b>L1b:</b> 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</p> <p><b>C:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p><b>V3:</b> 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>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1a + L1b + C:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejurimi</i></li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub 1000mp: 35%</li> <li>▪ 1000 – 2000mp: 25%</li> <li>▪ Peste 2000mp: 20%</li> </ul> <p><b>L1b + C:</b> 30%</p> <p><b>V3:</b> nu este cazul</p>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M):</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sub 1000mp: 0,9</li> <li>○ 1000 – 2000mp: 0,6</li> <li>○ Peste 2000mp: 0,5</li> </ul> </li> <li>▪ <u>5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă</u></li> </ul>

**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><b>(P+M):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Sub 1000mp: 0,5</li><li>○ 1000 – 2000mp: 0,4</li><li>○ Peste 2000mp: 0,3</li></ul> <p><b>L1b:</b> 0,5 <b>C:</b> 0,8 <b>V3:</b> 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. S30**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	-
Monumente, situri, ansambluri	-
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare <b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M) <b>V5</b> Spații verzi destinate cimitirelor
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<b>L1a</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ Servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între</li> </ul>

**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>orele 8.00 și 18.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc</p> <p><b>V5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții funerare</li> <li>▪ Clădiri de cult de mici dimensiuni</li> <li>▪ Construcții pentru întreținere</li> <li>▪ Circulații carosabile și pietonale</li> <li>▪ Parcaje</li> <li>▪ Spații verzi (plantații interioare și perimetrare)</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru parcelele existente: 200mp</li> <li>▪ Pentru parcelele noi: 500mp</li> </ul> <p><b>V5:</b> Se menține situația actuală</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><b>L1a:</b> 12,0m</p> <p><b>V5:</b> Se menține situația actuală</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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	5,0m
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1a:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale</p> <p><b>V5:</b> izolat</p>
Retrageri față de limitele laterale	3,0m
Retragerea față de limita posterioară	5,0m
Bandă de construibilitate 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

<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	Zone cu alunecări active / stabilizate temporar– sunt necesare lucrări de stabilizare a solului 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
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<b>L1a:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M) <b>V5:</b> 5,0m 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
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1a:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i></li> </ul>

**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



<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>L1a:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 45%</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 35%</li> <li>▪ Peste 1000mp = 25%</li> </ul> <b>V5:</b> conform normelor tehnice specifice
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>L1a:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 1,1</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 0,9</li> <li>▪ Peste 1000mp = 0,6</li> </ul> <b>V5:</b> conform normelor 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

**U.T.R. S31**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru zona marcată cu hașură neagră în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> se vor respecta prevederile stabilite prin P.U.Z. în vigoare, elaborat anterior prezentei documentații de urbanism</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Conform Planșei 13. <i>Reglementări urbanistice – 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.</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	-
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală mică, cuprinsă în zona de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara", în afara Z.C.P.</b> <u>Fond construit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.;</li> <li>▪ obținerea avizului C.T.A.T.U. la faza D.T.A.C.</li> </ul> <p><u>Parcelar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ sunt permise operațiuni de expropriere pe cauză de utilitate publică în vederea realizării obiectivelor de circulații, amenajare de spații publice de interes municipal.</li> </ul> <p><b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>

**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. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare</p> <p><b>C</b> - Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p><b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p><b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>L2a</b> Locuire colectivă și spații verzi de tip condominiu – Existente. Regim mediu de înălțime <math>H_{max} = 15,0 m</math> la cornișă (P+4)</p> <p><b>C</b> Comerț și servicii de interes general</p> <p><b>CL1</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>CL2b</b> Locuințe colective cu spații comerciale la parter și spații verzi de tip condominiu – Propuse. Regim mediu de înălțime <math>H_{max} = 15,0m</math> la cornișă (P+4)</p> <p><b>V3</b> 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</p> <p><b>V6</b> Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar</p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>L1a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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,</li> </ul>

**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>agenții imobiliare etc</p> <p><b>L2a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuire colectivă cu regim mediu de înălțime (15,0m – P+4)</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea).</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție;</li> <li>▪ Locuri de joacă;</li> <li>▪ Dotări aferente echipării tehnico-edilitare, dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane.</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>CL1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>CL2b</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuire colectivă cu regim mediu de înălțime (15,0m – P+4)</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> </ul>
--	---

**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"> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>V3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> </ul> <p><b>V6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate,</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> <li>▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V6, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente</li> <li>▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	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

<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcelele existente:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Izolată, cuplat pe una dintre limitele laterale:</u> 200mp</li> <li>- <u>Înșiruit:</u> 150mp</li> </ul> </li> <li>▪ <u>Parcele noi:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Izolată, cuplat pe una dintre limitele laterale:</u> 500mp</li> <li>- <u>Înșiruit:</u> 300mp</li> </ul> </li> </ul> <p><b>L2a:</b> Se menține situația actuală  <b>C + CL1:</b> 500mp  <b>CL2b:</b> 1500mp  <b>V3 + V6:</b> 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><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Izolată, cuplat pe una dintre limitele laterale:</u> 12,0m</li> <li>▪ <u>Înșiruit:</u> 8,0m</li> </ul> <p><b>L2a:</b> Se menține situația actuală  <b>CL1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Izolată:</u> 15,0m</li> <li>▪ <u>Cuplat pe una dintre limitele laterale:</u> 12,0m</li> </ul> <p><b>C:</b> 15,0m  <b>CL2b:</b> 20,0m  <b>V3 + V6:</b> 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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1a + C + CL1 + CL2b:</b> 5,0m  <b>L2a:</b> Se menține situația actuală  <b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p> <p>Pentru <u>parcelele fără aliniament</u>, retragerea față de limita din față a parcelei (exclusiv coridorul de acces) este de min. 3,0m</p>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1a:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale, înșiruit  <b>CL1:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale  <b>L2a:</b> Se menține situația actuală  <b>CL2b + C:</b> izolat  <b>V3 + V6:</b> 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

Retrageri față de limitele laterale	<b>L1a + C + CL1:</b> 3,0m <b>L2a:</b> Se menține situația actuală <b>CL2b:</b> 5,0m <b>V3 + V6:</b> nu este cazul
Retragerea față de limita posterioară	<b>L1a + C + CL1 + CL2b:</b> 5,0m <b>L2a:</b> Se menține situația actuală <b>V3 + V6:</b> nu este cazul Pentru <u>parcelele amplasate în fața unor parcele fără aliniament</u> , retragerea față de limita posterioară este de min. 3,0m
Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei	-
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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>
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<b>V3:</b> p. Cloașterf 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
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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"> <li>▪ Strada Viilor</li> <li>▪ Străzi de deservire locală</li> <li>▪ Străzi propuse <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Desființarea căii ferate în realizarea unei noi artere</li> <li>○ Alte străzi de deservire locală</li> </ul> </li> <li>▪ Poduri rutiere propuse <ul style="list-style-type: none"> <li>○ În partea de N, peste p. Cloașterf, pe traseul liniei de cale ferată dezafectată</li> <li>○ peste r. Târnava Mare (în vecinătate)</li> </ul> </li> </ul>
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<b>L1a + CL1:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M) <b>L2a:</b> 17,0m (P+4) <b>CL2b:</b> 14,0m (P+3) <b>C:</b> 11,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 17,0m la ultima coamă (P+2+M) <b>V3 + V6:</b> nu este cazul Înălțimea la cornișă / streășină a clădirii se măsoară pe fațada / fațadele

**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

	orientate către aliniamentul aferent străzii de pe care se realizează accesul principal, față de cota terenului amenajat la baza fațadei măsurate
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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>
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi, al prezentului R.L.U</i></li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1a + CL1:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>C + CL2b:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>25%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i></li> </ul> <p><b>L2ap:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se interzice realizarea împrejuririlor, cu excepția gardului viu, pentru delimitarea parcelelor din zonele ansamblurilor de blocuri și a celor cu acces public nelimitat.</li> <li>▪ Dacă este necesara, împrejurirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m.</li> <li>▪ Pentru gard se va folosi una dintre următoarele formule: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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;</li> <li>○ gard din plasă de sârmă dublat de vegetație – gard viu, plante agățătoare, viță-de-vie etc;</li> </ul> </li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<p><b>L1a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 500 – 1000mp = 35%</li> <li>▪ Peste 1000mp = 25%</li> </ul> <p><b>CL1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 45%</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 40%</li> <li>▪ Peste 1000mp = 30%</li> </ul> <p><b>L2a:</b> se menține situația existentă</p> <p><b>CL2b:</b> 45%</p> <p><b>C:</b> 45%</p> <p><b>V3 + V6:</b> 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>Coefficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)</p>	<p><b>L1a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 500 – 1000mp = 0,9</li> <li>▪ Peste 1000mp = 0,6</li> </ul> <p><b>CL1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 1,1</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 1,0</li> <li>▪ Peste 1000mp = 0,8</li> </ul> <p><b>L2a:</b> se menține situația existentă</p> <p><b>CL2b:</b> 1,8</p> <p><b>C:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M): 1,1</li> <li>▪ 10,0m (P+2): 1,2</li> </ul> <p><b>V3 + V6:</b> 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

**U.T.R. S32**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	-
Monumente, situri, ansambluri	-
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcellarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare <b>GC</b> - Zonă destinată gospodăriei comunale și echipării tehnico-edilitare <b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M) <b>L1b</b> 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) <b>GC2</b> Echipare tehnico-edilitară <b>V1</b> Spații verzi publice de tip parc sau scuar
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<b>L1a + L1b</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățăământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <u>Admise cu condiționări:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și</li> </ul>

**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>creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>GC2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare, conform normelor tehnice în vigoare.</li> <li>▪ Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.</li> <li>▪ Spații plantate, parcaje</li> </ul> <p><b>V1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp</li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 500mp</li> </ul> <p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp</li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 1000mp</li> </ul> <p><b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>V1:</b> 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><b>L1a:</b> 12,0m</p> <p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 12,0m</li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 15,0m</li> </ul>

**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><b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>V1:</b> nu este cazul</p> <p><u>Parcelile 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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1a + L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5,0m</li> <li>▪ Pentru <u>parcelele fără aliniament</u>, retragerea față de limita din față a parcelei (exclusiv coridorul de acces) este de min. 3,0m</li> </ul> <p><b>V1:</b> 3,0m</p> <p><b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice</p>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1a:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale</p> <p><b>L1b + V1:</b> izolat</p> <p><b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice</p>
Retrageri față de limitele laterale	<p><b>L1a + L1b + V1 :</b> 3,0m</p> <p><b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice</p>
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1a + L1b</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcelle fără bandă de constructibilitate:</u> 5,0m</li> <li>▪ <u>Parcelle cu bandă de constructibilitate:</u> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de constructibilitate</li> <li>▪ Pentru <u>parcelele amplasate în fața unor parcele fără aliniament</u>, retragerea față de limita posterioară este de min. 3,0m</li> </ul> <p><b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>V1:</b> 5,0m</p>
Bandă de constructibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> )	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Stejarilor 7A – 13:</u> 30,0m</li> <li>▪ <u>Str. Oltului nr. 6 -10:</u> 30,0m</li> <li>▪ <u>Str. N. D. Cocea nr. 1 -21:</u> 30,0m</li> </ul> <p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Oltului nr. 2:</u> 30,0m</li> <li>▪ <u>Str. N. D. Cocea nr. 23:</u> 30,0m</li> </ul>
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	<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 <i>pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i></p>
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<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>

**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

<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1a + L1b:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>GC2:</b> Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de <b>20%</b>.</li> <li>▪ <b>GC2:</b> 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.</li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmuiri</i></li> <li>▪ <b>GC2:</b> 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.</li> <li>▪ <b>GC2:</b> 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.</li> </ul>

**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

<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>L1a + L1b:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 45%</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 35%</li> <li>▪ Peste 1000mp = 25%</li> </ul> <b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice <b>V1:</b> 15,0m
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>L1a + L1b:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 0,7</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 0,5</li> <li>▪ Peste 1000mp = 0,4</li> </ul> <b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice <b>V1:</b> 0,15

**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. S33**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	Pentru zona marcată cu hașură roșie în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> este necesară întocmirea unei documentații de tip P.U.Z., inițiată de către Primăria Municipiului Sighișoara, în vederea definirii parcelarului, zonei edificabile, tramei stradale și a altor caracteristici specifice viitoarei dezvoltări preconizate, 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 zonele cu terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, se impune colaborarea îndeaproape cu aceștia în vederea determinării soluției optime de dezvoltare
Monumente, situri, ansambluri	-
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	L - Zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M)
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<b>L1a</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <b>Admise cu condiționări:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative</li> </ul>

**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>destinate consumului propriu și micului comerț.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Izolată, cuplat pe una dintre limitele laterale:</u> 200mp</li> <li>○ <u>Înșiruit:</u> 150mp</li> </ul> </li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Izolată, cuplat pe una dintre limitele laterale:</u> 500mp</li> <li>○ <u>Înșiruit:</u> 300mp</li> </ul> </li> </ul> <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><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Izolată, cuplat pe una dintre limitele laterale:</u> 12,0m</li> <li>▪ <u>Înșiruit:</u> 8,0m</li> </ul> <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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5,0m</li> <li>▪ Pentru <u>parcelele fără aliniament</u>, retragerea față de limita din față a parcelei (exclusiv coridorul de acces) este de min. 3,0m</li> </ul>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<b>L1a:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale, înșiruit
Retrageri față de limitele laterale	<b>L1a:</b> 3,0m
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5,0m</li> <li>▪ Pentru <u>parcelele amplasate în fața unor parcele fără aliniament</u>, retragerea față de limita posterioară este de min. 3,0m</li> </ul>

**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



Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei	-
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	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
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M) / 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M) cf. Planșa 14 – <i>Reglementări urbanistice – Regimul de înălțime</i></li> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona de siguranță conductă de transport gaze naturale Transgaz (2 x 20,0m)</li> <li>▪ Zona de siguranță racord conductă de transport gaze naturale Transgaz (2 x 20,0m)</li> <li>▪ Zona de protecție LEA 20kV (2 x 12,0m)</li> <li>▪ 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.</li> </ul>

**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

<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejurimi</i></li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 45%</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 35%</li> <li>▪ Peste 1000mp = 25%</li> </ul>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 0,7</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 0,5</li> <li>▪ Peste 1000mp = 0,4</li> </ul>

**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. S34**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	-
Monumente, situri, ansambluri	-
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare <b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii <b>IS</b> - Zonă destinată instituțiilor și serviciilor publice <b>GC</b> – Zonă destinată gospodăriei comunale și echipării tehnico-edilitare <b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M) <b>CL1</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streășină (P+2+M) <b>IS</b> Instituții și servicii publice (Administrație publică, cultură, culte religioase, sănătate, învățământ) <b>GC2</b> Echipare tehnico-edilitară <b>V1</b> Spații verzi publice de tip parc sau scuar <b>V3</b> 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 <b>V6</b> Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<b>L1a</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul>

**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><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>CL1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artizanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>IS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale, județene sau centrale (administrație publică, instituții publice descentralizate la nivel județean).</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (centre culturale, muzee, spații pentru expoziții)</li> <li>▪ Unități de învățământ cu respectarea legislației specifice în vigoare</li> <li>▪ Unități de sănătate cu respectarea legislației specifice în vigoare</li> <li>▪ Servicii de formare / informare</li> <li>▪ Instituții de asistență socială</li> <li>▪ Biserici și alte edificii de cult.</li> <li>▪ Locuințe sociale, cămine elevi / studenți</li> </ul>
--	--

**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"> <li>▪ Construcții anexe</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale,</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție,</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii;</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane.</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp.</li> <li>▪ Comerț/alimentație publică pentru personalul angajat și clienți</li> </ul> <p><b>GC2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare, conform normelor tehnice în vigoare.</li> <li>▪ Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.</li> <li>▪ Spații plantate, parcaje</li> </ul> <p><b>V1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi</li> </ul> <p><b>V3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate,</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice,</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> </ul> <p><b>V6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate,</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> <li>▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V6, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente</li> <li>▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice</li> </ul>
--	--

**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

<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a + CL1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru parcelele existente: 200mp</li> <li>▪ Pentru parcelele noi: 500mp</li> </ul> <p><b>IS:</b> Se menține situația actuală</p> <p><b>V1 + V3 + V6:</b> 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><b>L1a + CL1:</b> 12,0m</p> <p><b>IS:</b> Se menține situația actuală</p> <p><b>V1 + V3:</b> 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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1a + CL1 + IS:</b> 5,0m</p> <p><b>V1:</b> 3,0m</p> <p><b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>La NE de CL1:</u> cuplat pe una dintre limitele laterale</li> <li>▪ <u>Str. Parângului nr. 1 – 21:</u> cuplat pe una dintre limitele laterale</li> <li>▪ <u>Alte parcele:</u> izolat</li> </ul> <p><b>CL1 + IS + V1:</b> izolat</p> <p><b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p>
Retrageri față de limitele laterale	<p><b>L1a + CL1 + IS + V1 :</b> 3,0m</p> <p><b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p>
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1a + CL1 + IS + V1 :</b> 5,0m</p> <p><b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p>
Bandă de construibilitate 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

<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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>
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	p. Cloașterf, p. Mujder 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
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Str. Parângului nr. 1 – 21, insulă cuprinsă între p. Mujder și p. Cloașterf:</u> 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</li> <li>▪ <u>Alte parcele:</u> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> </ul> <p><b>CL1 + IS:</b> 11,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 17,0m la ultima coamă (P+2+M)</p> <p><b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>V1:</b> 5,0m</p> <p><b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p> <p>Înălțimea la cornișă / streașină 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>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L1a + CL1 + IS + I2m + V1 + V3:</b> Zona de protecție LEA 110kV (2 x 18,5m)</li> <li>▪ <b>GC2:</b> Zona de siguranță SRM (R=20,0m)</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de</li> </ul>

**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>fațadă.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1a + CL1:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>IS:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>25%</b></li> <li>▪ <b>GC2:</b> Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de <b>20%</b>.</li> <li>▪ <b>GC2:</b> 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</li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i></li> <li>▪ <b>GC2:</b> 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.</li> <li>▪ <b>GC2:</b> 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.</li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 45%</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 35%</li> <li>▪ Peste 1000mp = 25%</li> </ul> <p><b>CL1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 500 – 1000mp = 35%</li> <li>○ Peste 1000mp = 25%</li> </ul> </li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 45%</li> </ul> <p><b>IS:</b> 50%</p> <p><b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>V1:</b> 15%</p> <p><b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 17,0m la ultima coamă (P+2+M) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 250 – 500mp = 1,35</li> <li>○ 501 – 1000mp = 1,0</li> <li>○ Peste 1000mp = 0,75</li> </ul> </li> <li>▪ 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 250 – 500mp = 1,2</li> <li>○ 501 – 1000mp = 0,9</li> <li>○ Peste 1000mp = 0,65</li> </ul> </li> </ul> <p><b>CL1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire:</li> </ul>

**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"><li>○ 500 – 1000mp = 1,0</li><li>○ Peste 1000mp = 0,75</li><li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 1,35</li></ul> <p><b>IS:</b> 1,5 <b>GC2:</b> conform normelor tehnice specifice <b>V1:</b> 0,15 <b>V3 + V6:</b> 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. S35**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	-
Monumente, situri, ansambluri	-
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>C</b> - Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general <b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii <b>I</b> - Zonă destinată unităților industriale, de producție și de depozitare
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>C</b> Comerț și servicii de interes general <b>CL1</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime $H_{max} = 10,0m$ la streșină (P+2+M) <b>I1</b> Unități industriale, de producție și de depozitare <b>TE</b> Terenuri pentru exploatare - cariere
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<b>CL1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <b>C</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> </ul>

**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"> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>I1 – SICERAM</b></p> <p><u>Activități principale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activități industriale și de producție nepoluante de mari dimensiuni</li> <li>▪ Activități de cercetare – dezvoltare</li> <li>▪ Activități de dezvoltare tehnologică și industrială</li> </ul> <p><u>Activități secundare, în directă legătură cu activitatea principală:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transporturi</li> <li>▪ Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare bunei desfășurări a activităților principale</li> <li>▪ Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare</li> <li>▪ Comercializarea bunurilor și materialelor produse</li> <li>▪ Showroom-uri</li> <li>▪ Stații de alimentare cu carburanți</li> <li>▪ Clădiri de birouri proprii și servicii pentru personalul angajat</li> <li>▪ Unități de alimentație publică</li> <li>▪ Servicii de formare profesională</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane.</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Spații plantate</li> </ul> <p><b>TE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activități de exploatare a resurselor naturale</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	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

<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>C:</b> 500mp</p> <p><b>CL1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru parcelele existente: 200mp</li> <li>▪ Pentru parcelele noi: 500mp</li> </ul> <p><b>I1:</b> 4000mp</p> <p><b>TE:</b> 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><b>C + CL1:</b> 12,0m</p> <p><b>I1:</b> 25,0m</p> <p><b>TE:</b> 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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>C + CL1:</b> 5,0m</p> <p><b>I1:</b> 10,0m</p> <p><b>TE:</b> nu este cazul</p>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>C + CL1 + I1:</b> Izolat</p> <p><b>TE:</b> nu este cazul</p>
Retrageri față de limitele laterale	<p><b>C + CL1:</b> 3,0m</p> <p><b>I1:</b> 6,0m</p> <p><b>TE:</b> nu este cazul</p>
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>C + CL1:</b> 5,0m</p> <p><b>I1:</b> 10,0m</p> <p><b>TE:</b> nu este cazul</p>
Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei	-
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	<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 <i>pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i></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

<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	Riscuri antropice generate de funcțiunea principală din subzona TE 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
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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	Strada Viilor – categ. II (viitoare legătură cu centura ocolitoare)
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	11,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 17,0m la ultima coamă (P+2+M) 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
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ I1: Zona de siguranță SRM Siceram Sighișoara (R=20,0m)</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>CL1</b>: Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>C</b>: Procentul minim de spațiu verde este de <b>25%</b></li> <li>▪ <b>I1</b>: Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de <b>15%</b>.</li> <li>▪ <b>I1</b>: Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al zonei</li> <li>▪ <b>I1</b>: 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</li> </ul>

**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

<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejuriri</i></li> <li>▪ <b>I1:</b> 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.</li> <li>▪ <b>I1:</b> 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.</li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>C:</b> 40% <b>CL1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: 35%</li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 40%</li> </ul> <b>I1:</b> 45% <b>TE:</b> nu este cazul
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>C:</b> 1,0 <b>CL1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: 0,9</li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 1,0</li> </ul> <b>I1:</b> 1,35 <b>TE:</b> 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. S36**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	Pentru orice intervenție asupra unui imobil inclus în zona de protecție a unui sit arheologic ( <b>CL1p</b> ) se va solicita avizul Comisiei Naționale de Arheologie din cadrul Ministerului Culturii
Monumente, situri, ansambluri	Imobile incluse în zona de protecție a Sitului arheologic de la Viilor (cod L.M.I. MS-I-s-A-15446)
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>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.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> <li>▪ 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</li> <li>▪ 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.</li> </ul> <p><b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p><b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streașină (P+2+M)</p> <p><b>L1b</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut predominant cu parcele de mari dimensiuni, cu forme neregulate, situate în zone periferice în curs de constituire.</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>Regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>CL1p</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p>
<p><b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b></p>	<p><b>L1a + L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>CL1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> </ul>

**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"> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp</li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 500mp</li> </ul> <p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp</li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 1000mp</li> </ul> <p><b>CL1p:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Pentru parcelele existente:</u> 200mp</li> <li>▪ <u>Pentru parcelele noi:</u> 500mp</li> </ul> <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>12,0m</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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1a:</b> 0,0m</p> <p><b>L1b + CL1:</b> 5,0m</p>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1a:</b> izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale</p> <p><b>L1b + CL1p:</b> izolat</p>
Retrageri față de limitele laterale	3,0m
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1a + CL1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Parcele fără bandă de construibilitate:</u> 5,0m</li> <li>▪ <u>Parcele cu bandă de construibilitate:</u> clădirile se pot amplasa pe limita posterioară a benzii de construibilitate</li> </ul> <p><b>L1b:</b> 5,0m</p>
Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> )	<b>L1a + CL1p:</b> 50,0m (cf. Planșei)

**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

<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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>
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	Zone cu alunecări active / stabilizate temporar– sunt necesare lucrări de stabilizare a solului 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
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<b>L1a + L1b:</b> 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M) <b>CL1ap:</b> 11,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M) ▪ 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
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	▪ <b>L1a + CL1p:</b> Zona de protecție LEA 110kV (2 x 18,5m) ▪ 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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	▪ 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 de <b>30%</b>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmuiri</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)	<p><b>L1a:</b>25%</p> <p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 45%</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 35%</li> <li>▪ Peste 1000mp = 25%</li> </ul> <p><b>CL1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: 35%</li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 40%</li> </ul>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p><b>L1a:</b> 0,4</p> <p><b>L1b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 250 – 500mp = 0,7</li> <li>▪ 501 – 1000mp = 0,6</li> <li>▪ Peste 1000mp = 0,5</li> </ul> <p><b>CL1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: 1,3</li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 1,45</li> </ul>

**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. S37

I. GENERALITĂȚI	
ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil inclus în zona de protecție a unui sit arheologic (<b>CL1p + L1ap</b>) se va solicita avizul Comisiei Naționale de Arheologie din cadrul Ministerului Culturii</li> <li>▪ Pentru zona marcată cu hașură roșie în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> este necesară întocmirea unei documentații de tip P.U.Z., inițiată de către Primăria Municipiului Sighișoara, în vederea definirii parcellarului, zonei edificabile, tramei stradale și a altor caracteristici specifice viitoarei dezvoltări preconizate, 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 zonele cu terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, se impune colaborarea îndeaproape cu aceștia în vederea determinării soluției optime de dezvoltare</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	Imobile incluse în zona de protecție a Sitului arheologic de la Viilor (cod L.M.I. MS-I-s-A-15446)
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>Zonă cu valoare culturală mică</b>, 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"> <li>▪ Intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcellarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> <li>▪ 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</li> <li>▪ 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.</li> </ul> <p><b>Zonă fără valoare culturală</b>, 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"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcellarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>

**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. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p>L - Zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare</p> <p>CL - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1a/L1ap</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p> <p><b>CL1/CL1p</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streășină (P+2+M)</p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>L1a + L1ap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățăământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> <li>▪ Structuri de cazare</li> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Alimentație publică</li> <li>▪ Unități comerciale cu suprafață mică</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>CL1 + CL1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> </ul>

**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"> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Stații de alimentare cu carburanți</li> <li>▪ Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto;</li> <li>▪ Showroom-uri;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru parcelele existente: 200mp</li> <li>▪ Pentru parcelele noi: 500mp</li> </ul> <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	12,0m <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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<b>L1a + L1ap:</b> 0,0m <b>CL1 + CL1p:</b> 5,0m
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	Izolată, cuplată pe una dintre limitele laterale
Retrageri față de limitele laterale	3,0m
Retragerea față de limita posterioară	5,0m
Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei	-
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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>

**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

<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	Vale torențială pe limita de NV 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.
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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"> <li>▪ Străzi de deservire locală</li> <li>▪ Strada Viilor – categ. II (viitoare legătură cu centura ocolitoare)</li> <li>▪ <b>L1ap</b>: Străzi propuse</li> </ul>
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U.
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>L1a + L1ap</b>: 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p><b>CL1a + CL1ap</b>: 11,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 17,0m la ultima coamă (P+2+M)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	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 altfel

<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<p><b>L1a + L1ap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 500 – 1000mp = 35%</li> <li>▪ Peste 1000mp = 25%</li> </ul> <p><b>CL1 + CL1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: 35%</li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 40%</li> </ul>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p><b>L1a + L1ap</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 500 – 1000mp = 1,0</li> <li>▪ Peste 1000mp = 0,9</li> </ul> <p><b>CL1 + CL1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: 1,3</li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 1,45</li> </ul>

**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. S38

I. GENERALITĂȚI	
ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor	
Condiții de autorizare a lucrărilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru orice intervenție asupra unui imobil inclus într-un sit arheologic sau în zona de protecție a unui sit arheologic (<b>CL1p + Cp</b>) se va solicita avizul Comisiei Naționale de Arheologie din cadrul Ministerului Culturii</li> <li>▪ Pentru zona marcată cu hașură roșie în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> este necesară întocmirea unei documentații de tip P.U.Z., inițiată de către Primăria Municipiului Sighișoara, în vederea definirii parcelarului, zonei edificabile, tramei stradale și a altor caracteristici specifice viitoarei dezvoltări preconizate, 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 zonele cu terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, se impune colaborarea îndeaproape cu aceștia în vederea determinării soluției optime de dezvoltare</li> </ul>
Monumente, situri, ansambluri	<p>Imobile incluse în</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ "Situl arheologic de la Viilor" (cod L.M.I. MS-I-s-A-15446) -</li> <li>▪ Zona de protecție a "Sitului arheologic de la Viilor" (cod L.M.I. MS-I-s-A-15446)</li> </ul>
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<p><b>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.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> <li>▪ 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</li> <li>▪ 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.</li> </ul> <p><b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b></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"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>C</b> -Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p><b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p><b>I</b> - Zonă destinată unităților industriale, de producție și de depozitare</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>C</b> Comerț și servicii de interes general</p> <p><b>CV</b> Agreement, sport și recreere, spații verzi, precum și comerț - servicii asociate</p> <p><b>CL1p</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streașină (P+2+M)</p> <p><b>I2m</b> Zona mixtă pentru unități industriale, de producție și manufactură, depozitare, comerț și servicii</p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>C + Cp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>CV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții sportive: săli de sport, patinoare, bazine de înot</li> <li>▪ Dotări sportive: săli de întreținere și recuperare fizică</li> <li>▪ Terenuri de sport în aer liber (inclusiv bazine de înot în aer liber; patinoare în aer liber), amenajări specifice (tribune, gradene, împrejmuiri);</li> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Dotări de agrement: popicarie, bowling, biliard, parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park), instalații de joc (de tip aventura park),</li> </ul>

**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>etc</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: teatre în aer liber, zone de expoziție, cinema în aer liber, centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe destinate vestiarelor, grupurilor sanitare, spații pentru administrare și întreținere, adiacente terenurilor de sport în aer liber</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Spații plantate.</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ.</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>CL1p</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> </ul> <p><b>I2m</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activități industriale și de producție nepoluante, de dimensiuni mici și medii (vezi cap. 6.1)</li> <li>▪ Activități de cercetare – dezvoltare</li> <li>▪ Activități de dezvoltare tehnologică și industrială</li> <li>▪ Transporturi aferente activităților de producție</li> <li>▪ Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare bunei desfășurări a activităților principale</li> <li>▪ Spații și platforme pentru comerț en-gros și en-detail</li> <li>▪ Servicii de logistică</li> </ul>
--	--

**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"> <li>▪ Servicii de formare profesională</li> <li>▪ Servicii de transport persoane și mărfuri</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (suprafața totală construită la sol de maxim 2500mp)</li> <li>▪ Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Cap. 6.1.);</li> <li>▪ Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto;</li> <li>▪ Stații alimentare cu carburanți;</li> <li>▪ Showroom-uri</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Stații de întreținere și reparații utilaje agricole</li> <li>▪ Târguri și piețe</li> <li>▪ Depozite de bunuri și materiale</li> <li>▪ Clădiri de birouri proprii și servicii pentru personalul angajat</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane.</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Spații plantate</li> </ul>
<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<b>C + Cp + CV: 1000mp</b> <b>I2m: 5000mp</b> <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>
Deschiderea minimă a parcelei	<b>C + Cp + CV: 15,0m</b> <b>I2m: 30,0m</b> <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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<b>C + Cp + CV: 5,0m</b> <b>I2m: 10,0m</b>

**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

<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<b>C + Cp + CV + I2m:</b> izolat <b>CL1p:</b> Izolat, cuplat pe una dintre limitele laterale
Retrageri față de limitele laterale	<b>CL1p + C + Cp + CV:</b> 3,0m <b>I2m:</b> 6,0m, cu posibilitate de reducere la 3,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip I, având funcțiuni similare
Retragerea față de limita posterioară	<b>CL1p + C + Cp + CV:</b> 5,0m <b>I2m:</b> 10,0m, cu posibilitate de reducere la 5,0m în cazul învecinării cu alte parcele de tip I, având funcțiuni similare
Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei (cf. Planșa 12. Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare)	-
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	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
<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	Vale torențială pe limita de NV 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.
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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"> <li>▪ Viitoarea centură ocolitoare</li> <li>▪ Strada Viilor – categ. II (viitoare legătură cu centura ocolitoare)</li> <li>▪ Străzi propuse (în lungul p. Rusului, prelungirea str. Viilor)</li> </ul>
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U.
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>CL1ap + I2m:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p><b>CV:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>La NV de I2m și în zona lacului Rusu:</u> 5,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 11,0m la ultima coamă (P+M)</li> <li>▪ <u>Alte parcele:</u> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</li> </ul> <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>

**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

<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	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.
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>CL1 + CL1p + CV + C</b>: Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>I2m</b>: Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de <b>20%</b>.</li> <li>▪ <b>I2m</b>: 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</li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmuiri</i></li> <li>▪ <b>I2m</b>: 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.</li> <li>▪ <b>I2m</b>: 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.</li> </ul>
<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>CL1p</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: 35%</li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 40%</li> </ul> <b>C + Cp + CV: 40%</b> <b>I2m: 50%</b>
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>CL1p</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: 0,9</li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 1,0</li> </ul> <b>C + Cp</b> <b>CV:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5,0m: 0,6</li> <li>▪ 8,0m: 1,0</li> </ul> <b>I2m: 1,3</b>

**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. S39**

<b>I. GENERALITĂȚI</b>	
<b>ART. 1. Condiții de autorizare a lucrărilor</b>	
Condiții de autorizare a lucrărilor	Pentru zona marcată cu hașură roșie în cadrul Planșei 12. <i>Reglementări urbanistice – Condiții de autorizare</i> este necesară întocmirea unei documentații de tip P.U.Z., inițiată de către Primăria Municipiului Sighișoara, în vederea definirii parcelarului, zonei edificabile, tramei stradale și a altor caracteristici specifice viitoarei dezvoltări preconizate, 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 zonele cu terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, se impune colaborarea îndeaproape cu aceștia în vederea determinării soluției optime de dezvoltare
Monumente, situri, ansambluri	-
Arii naturale protejate	-
Tipuri de intervenții posibile (cf. Planșa 13. <i>Reglementări urbanistice – Valori culturale complexe. Modalități de intervenție</i> )	<b>Zonă fără valoare culturală, amplasată în afara zonelor protejate (Z.C.P.) și în afara zonei de protecție a peisajului construit "Cetatea Sighișoara"</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ intervenții de regenerare și restructurare urbană;</li> <li>▪ intervenții de dezvoltare a fondului construit și de restructurare a parcelarului în conformitate cu prevederile R.L.U. aferent prezentului P.U.G.</li> </ul>
<b>II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
<b>ART. 2.1 ZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L</b> - Zonă destinată locuirii și funcțiunilor complementare</p> <p><b>C</b> - Zonă destinată comerțului și serviciilor de interes general</p> <p><b>CL</b> - Zonă mixtă destinată comerțului, serviciilor de interes general și locuirii</p> <p><b>T</b> - Zonă destinată transporturilor</p> <p><b>V</b> - Zona spațiilor verzi, a terenurilor de sport, a bazelor sportive și de agrement</p>
<b>ART. 2.2 SUBZONE FUNCȚIONALE</b>	<p><b>L1a</b> Locuire individuală și funcțiuni complementare, în țesut constituit, cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streșină (P+2+M)</p> <p><b>C</b> Comerț și servicii de interes general</p> <p><b>CL1</b> Comerț, servicii de interes general și locuire individuală cu regim mic de înălțime <math>H_{max} = 10,0m</math> la streșină (P+2+M)</p> <p><b>T1</b> Terenuri destinate funcțiunilor aferente transporturilor rutier</p> <p><b>V1</b> Spații verzi publice de tip parc sau scuar</p> <p><b>V3</b> 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</p> <p><b>V6</b> Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară și infrastructura de transport rutier și feroviar</p>
<b>ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b>	<p><b>L1a</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere,</li> <li>▪ Servicii și echipamente publice conexe locuirii (învățământ, culte, cultură, servicii sociale, sănătate și altele asemenea)</li> </ul>

**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"> <li>▪ Unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Construcții anexe.</li> <li>▪ Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție</li> <li>▪ Locuri de joacă pentru copii.</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane și subterane ;</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe</li> </ul> <p><u>Admise cu condiționări:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funcțiuni comerciale, alimentație publică și servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte <b>maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc)</b> a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).</li> <li>▪ Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.</li> <li>▪ Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea microturismului.</li> <li>▪ 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</li> </ul> <p><b>C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)</li> <li>▪ Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>CL1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locuințe individuale, permanente sau sezoniere</li> <li>▪ Servicii specializate (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, financiare-bancare, de asigurări etc)</li> <li>▪ Sedii de companii și firme</li> </ul>
--	---

**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"> <li>▪ Activități ale profesiilor liberale</li> <li>▪ Activități artisanale și manufactură, nepoluante</li> <li>▪ Structuri de cazare;</li> <li>▪ Unități de alimentație publică individuale sau aferente structurilor de cazare</li> <li>▪ Servicii pentru cercetare-dezvoltare;</li> <li>▪ Servicii de formare – informare;</li> <li>▪ Instituții, servicii și echipamente publice</li> <li>▪ Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 7.1.);</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;</li> <li>▪ Spații plantate;</li> <li>▪ Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale</li> </ul> <p><b>T1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construcții și amenajări pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente (Autogară)</li> <li>▪ Parcaje la sol, supraterane sau subterane, destinate autovehiculelor de mici dimensiuni și autocarelor.</li> <li>▪ Birouri în strictă legătură cu activitățile de transport.</li> <li>▪ Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală</li> <li>▪ Spații plantate.</li> </ul> <p><b>V1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Mobilier urban</li> <li>▪ Amenajări pentru joacă și odihnă</li> <li>▪ Platforme, circulații pietonale</li> <li>▪ Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise</li> <li>▪ Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele</li> <li>▪ Spații polivalente, spații de socializare</li> <li>▪ Grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi</li> </ul> <p><b>V3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate,</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice,</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> </ul> <p><b>V6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spații plantate,</li> <li>▪ Echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ</li> <li>▪ Echipamente aferente infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare</li> <li>▪ Circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice</li> <li>▪ Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V6, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente</li> <li>▪ Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport</li> <li>▪ Instalații tehnice specifice</li> </ul>
--	--

**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

<b>ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE</b>	Oricare alte utilizări
<b>III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</b>	
<b>ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</b>	
Suprafața minimă a parcelei	<p><b>L1a + C + CL1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru parcelele existente: 200mp</li> <li>▪ Pentru parcelele noi: 500mp</li> </ul> <p><b>T1:</b> 2000mp</p> <p><b>V1:</b> se menține situația actuală</p> <p><b>V3 + V6:</b> 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><b>L1a + C + CL1:</b> 12,0m</p> <p><b>T1:</b> conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>V1:</b> se menține situația actuală</p> <p><b>V3 + V6:</b> 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>
<b>ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>	
Retragerea față de aliniament	<p><b>L1a + V1:</b> 3,0m</p> <p><b>C + CL1:</b> 0,0m</p> <p><b>T1:</b> 5,0m</p> <p><b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p>
<b>ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>	
Modul de amplasare a clădirilor principale	<p><b>L1a + CL1 + C + V1:</b> izolat</p> <p><b>T1:</b> conform normelor tehnice specifice</p> <p><b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p>
Retrageri față de limitele laterale	<p><b>L1a + C + CL1 + T1 + V1:</b> 3,0m</p> <p><b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p>
Retragerea față de limita posterioară	<p><b>L1a + C + CL1 + T1 + V1:</b> 5,0m</p> <p><b>V3 + V6:</b> nu este cazul</p>
Bandă de construibilitate măsurată în raport cu aliniamentul parcelei	-
<b>ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b>	
	<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

<b>ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR</b>	
	<b>V3:</b> Vale torențială 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.
<b>ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b>	
	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"> <li>▪ Strada Viilor – categ. II (viitoare legătură cu centura ocolitoare)</li> <li>▪ Străzi de deservire locală propuse</li> </ul>
<b>ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.8. <i>Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor.</i> , al prezentului R.L.U.
<b>ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR</b>	
	<p><b>L1a:</b> 8,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 14,0m la ultima coamă (P+1+M)</p> <p><b>CL1 + C + T1:</b> 11,0m la ultima cornișă / ultimul atic, respectiv 17,0m la ultima coamă (P+2+M)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> </ul>
<b>ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE</b>	
	Se aplică prevederile Cap. 5. <i>Aspectul exterior al clădirilor</i>
<b>ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona de protecție LEA 110kV (2 x 18,5m)</li> <li>▪ Zona de protecție LEA 20kV (2 x 12,0m)</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
<b>ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aplică prevederile din Cap. 2.10. <i>Reguli cu privire la spații verzi</i>, al prezentului R.L.U</li> <li>▪ Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.</li> <li>▪ Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează</li> <li>▪ <b>L1a + CL1:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>30%</b></li> <li>▪ <b>C:</b> Procentul minim de spațiu verde este de <b>25%</b></li> </ul>
<b>ART. 16 ÎMPREJMUIRI</b>	
	Se aplică prevederile din Cap. 2.11. <i>Reguli cu privire la împrejmuiri</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 altfel

<b>IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b>	
<b>ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</b>	
Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	<b>L1a:</b> 35% <b>C:</b> 45% <b>CL1:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: 35%</li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 45%</li> </ul> <b>T1:</b> 50% <b>V1:</b> 15% <b>V3 + V6:</b> nu este cazul
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	<b>L1a:</b> 0,9 <b>C:</b> 1,2 <b>CL1:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentru locuire: 0,9</li> <li>▪ Pentru alte funcțiuni decât locuirea: 1,2</li> </ul> <b>T1:</b> 1,3 <b>V1:</b> 0,15 <b>V3 + V6:</b> 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

## 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 sarpantă, 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*<sup>12</sup>
- 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 împrejmuiri).
- Pereții exteriori ai clădirilor pot avea ornamentații policrome cu picturi pe suprafețe de maxim 2,25 m<sup>2</sup>/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.*<sup>13</sup>
- *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*<sup>14</sup>
- 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

<sup>12</sup> Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

<sup>13</sup> 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

<sup>14</sup> 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*<sup>15</sup>
- 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.*<sup>16</sup>

#### **B. Volumetria**

- *Se va păstra și prelua raportul volumetric al clădirilor de pe lot.*<sup>17</sup>
- *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.*<sup>18</sup>
- *Nu se admite sub nicio formă ca înălțimea clădirilor construite în zona anexelor să depășească înălțimea clădirii principale de la stradă.*<sup>19</sup>
- *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*<sup>20</sup>
- 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).

<sup>15</sup> Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

<sup>16</sup> 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

<sup>17</sup> Idem

<sup>18</sup> Idem

<sup>19</sup> Idem

<sup>20</sup> 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.<sup>21</sup>
- Liantul folosit pentru zidire va fi tot pe bază de var, pe cât permit calculele structurii de rezistență.<sup>22</sup>
- Este interzisă izolarea termică exterioară a clădirilor existente
- Nu este permisă imitarea materialelor naturale (ex. piatră, lemn, simulări de paramente)<sup>23</sup>
- Nu este permisă utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a etc)<sup>24</sup>
- 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)<sup>25</sup>
- 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:<sup>26</sup>
  - 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.

<sup>21</sup> 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

<sup>22</sup> Idem

<sup>23</sup> Regulamentul Local de Urbanism aferent ”Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara”, Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

<sup>24</sup> Idem

<sup>25</sup> Idem

<sup>26</sup> 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.*<sup>27</sup>
- *Se recomandă alternarea unor goluri mici, specifice arhitecturii vernaculare, cu vitraje mari, de dimensiunea unui perete, pentru funcțiuni principale care necesită un iluminat corespunzător.*<sup>28</sup>
- *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.*<sup>29</sup>
- *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.).*<sup>30</sup>
- *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.*<sup>31</sup>
- Este permisă realizarea de lucarne
- Acoperișul lucarnelor va ocupa **maximum 15%** din suprafața pantei respective<sup>32</sup>
- *Lucarnele vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului*<sup>33</sup>
- *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.*<sup>34</sup>
- *Se interzice confecționarea elementelor de machetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.*<sup>35</sup>
- *Se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă și, pe cât posibil, se va reduce numărul acestora prin grupări;*<sup>36</sup>
- *Pentru protecția gurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul gurilor*<sup>37</sup>

<sup>27</sup> 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

<sup>28</sup> Idem

<sup>29</sup> Idem

<sup>30</sup> Idem

<sup>31</sup> Idem

<sup>32</sup> Idem

<sup>33</sup> Idem

<sup>34</sup> Idem

<sup>35</sup> Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

<sup>36</sup> 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.*<sup>38</sup>
- 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.*<sup>39</sup>
- *Acolo unde funcțiunea și reglementările tehnice în vigoare o cer, este permisă realizarea de șarpante din alte materiale, precum metalul*<sup>40</sup>
- *La realizarea șarpantelor este interzisă utilizarea materialelor tip PVC.*<sup>41</sup>
- 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.*<sup>42</sup>
- *În acest caz, se permite utilizarea membranelor din PVC sau a celor bituminoase în alcătuirea învelitorii, greu vizibile.*<sup>43</sup>
- 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*<sup>44</sup>
- Este permisă realizarea de lucarne
- *Acoperișul lucarnelor va ocupa **maximum 15%** din suprafața pantei respective*<sup>45</sup>
- *Lucarnele vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului*<sup>46</sup>
- *Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale), se vor executa din tablă de zinc, acestea se vor lăcui în tente*

<sup>37</sup> Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

<sup>38</sup> Idem

<sup>39</sup> 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

<sup>40</sup> Idem

<sup>41</sup> Idem

<sup>42</sup> Idem

<sup>43</sup> Idem

<sup>44</sup> Idem

<sup>45</sup> Idem

<sup>46</sup> 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 alămite<sup>47</sup>

- 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.<sup>48</sup>
- 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.<sup>49</sup>

#### **F. Tratarea fațadelor comerciale<sup>50</sup>:**

- 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 urban<sup>51</sup>:**

- 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.

<sup>47</sup> Regulamentul Local de Urbanism aferent "Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara", Elaborator : URBANPROIECT, Beneficiar : Primăria Municipiului Sighișoara, 1997

<sup>48</sup> Iden

<sup>49</sup> Iden

<sup>50</sup> Iden

<sup>51</sup> 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.<sup>52</sup>
- (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 cărămidă<sup>53</sup>
- (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 paștele 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.<sup>54</sup>
- (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.<sup>55</sup>
- (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;

<sup>52</sup> 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

<sup>53</sup> Idem

<sup>54</sup> Idem

<sup>55</sup> 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 astfel<sup>56</sup>:
- 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, șindrila 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*<sup>57</sup>
- (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.*<sup>58</sup>
- (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.*<sup>59</sup>
- (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.*<sup>60</sup>
- (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.).*<sup>61</sup>
- (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.*<sup>62</sup>
- (25) Este permisă realizarea de lucrări

<sup>56</sup> " 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

<sup>57</sup> Idem

<sup>58</sup> Idem

<sup>59</sup> Idem

<sup>60</sup> Idem

<sup>61</sup> Idem

<sup>62</sup> 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 respective<sup>63</sup>
- (27) Lucarnele vor fi dimensionate și poziționate astfel încât să păstreze o imagine coerentă cu imaginea specifică locului<sup>64</sup>
- (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 baluștrii din beton sau piatră.

<sup>63</sup> 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

<sup>64</sup> 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

**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 terenurilor 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 țiteiului 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 aliniamente<sup>65</sup>.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** - linia imaginată pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul parcelor 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 constructibilă 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)**<sup>66</sup> - 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

<sup>65</sup> nu se aplică în cazul parcelor fără aliniament (parcele înfundate) ;

<sup>66</sup> 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/ÎNSIRUITE** – 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)** <sup>67</sup> - 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

<sup>67</sup> Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definierea 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 parcellară 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 servituțile 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 apropierilor 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 rețelelor 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 <sup>3</sup> /h			6.000 - 30.000 m <sup>3</sup> /h			peste 30.000 m <sup>3</sup> /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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 deservește 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