

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 915 din 17/11/2025

**ÎN SCOPUL: Informare pentru organizarea Concursului de soluții: PARCURI  
MUREȘULUI, TÂRGU MUREȘ - ANSAMBLUL VERDE-ALBĂSTRU PARCUL  
HIPODROM, PARCUL MUNICIPAL, CANALUL TURBINEI**

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ prin Direcția Arhitect Șef  
cu sediul în județul Mureș, Târgu Mureș, satul -, cod poștal  
-, Piața Victoriei, nr. 3, bloc -, ap.  
-, sc. -, tel/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 5751 din  
13/11/2025

Pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Mureș, Târgu Mureș, cod  
poștal -, Strada Insulei, Continuare, a se  
vedea ANEXA, bloc -, ap. -, sc. -.  
sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE,  
Nr. topografic / Nr. cadastral/

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. - / - faza P.U.G.,  
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Târgu Mureș nr. 404 / 24.11.2022.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de  
construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

*Imobile situate în intravilanul Municipiului Târgu Mureș, cu și fără construcții aparținând domeniului public,  
proprietatea MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ, STATUL ROMÂN, parțial aflate în administrarea ADMINISTRAȚIA  
NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE, rest teren aflat în domeniului privat a persoanelor fizice și juridice.  
Continuare, a se vedea ANEXA*

**2. REGIMUL ECONOMIC**

*Zona A conform H.C.L.nr. 11/29.01.2015*

*Imobile cu diferite categorii de folosință: ape curgătoare, arabil, curți construcții, căi ferate, drum, fâneță; destinație  
construcție: construcții industriale și edilitare, construcții administrative și social culturale, construcții anexa  
Continuare, a se vedea ANEXA.*

**3. REGIMUL TEHNIC**

**OBIECTIV 1: Zona Hipodrom cu Brațul Mort și malul Mureșului adiacent:** UTR: V3b - Complexe și baze sportive; V 4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede; V5 - Culoare de protecția față de infrastructură tehnică; G1 - Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală; V1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice; L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu. **OBIECTIV 2: Zona Parc Municipal:** UTR: V3bP - Complexe și baze sportive situate în Zona Construită Protejată; V 4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede; CP3 - Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, în afara nucleului istoric; CP2 - Zona centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii; TF - Zona transporturilor pe cale ferată. și amenajări aferente. Continuare, a se vedea ANEXA.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru  
*organizarea Concursului de soluții: PARCURILE MUREȘULUI, TARGU MUREȘ - ANSAMBLUL VERDE-ALBASTRU PARCUL HIPODROM, PARCUL MUNICIPAL, CANALUL TURBINEI*

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE  
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DESFIINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:**

**AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - Str.Podeni, nr. 10, Tirgu Mures**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

**După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.**

**În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:****a) Certificatul de urbanism****b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);****c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):** ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.**d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:***d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**Alte avize/acorduri:*

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate     |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica   | <input type="checkbox"/> transport urban |

*d. 2. Avize și acorduri privind:*

- ☐ securitatea la incendiu  
☐ protectia civila  
☐ sanatatea populatiei

*d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:* *d.4. Studii de specialitate:***e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie), nu este cazul;****f) Documente de plată ale urmatoarelor taxe (copie):**

---

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.**PRIMAR,  
SOÓS ZOLTÁN****SECRETAR GENERAL,  
Bordi Kinga****L.S.****ARHITECT ȘEF,  
Miheș Florina Daniela**Achitat taxa de SCUTIT lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ din 17/11/2025Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de \_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

***SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA***  
**CERTIFICATULUI DE URBANISM**

CU Nr. 915 din 17/11/2025  
de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**  
**SOÓS ZOLTÁN**

**SECRETAR GENERAL,**  
**Bordi Kinga**

**ARHITECT ȘEF,**  
**Miheț Florina Daniela**

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de .....

**ANEXĂ la CERTIFICAT DE URBANISM**  
**Nr. 915 din 17.11.2025**

Amplasament: Zona Hipodrom cu Brațul Mort și malul Mureșului adiacent - Zona Parc Municipal - Zona Aleea Carpați - Canalul Turbinei

străzile: Barajului nr.12, Insulei nr. 16, Somnului, Parcul Sportiv Municipal, Paraul Poclos, Tamas Erno, Uzinei, Matei Corvin nr. 2, Aleea Carpați, Călărașilor, Furnicilor, Zăgazului, Margaretelor, Ghiocelului, L316 - Brașov - Războieni

**Continuare REGIMUL JURIDIC:**

Imobile situate pațial în Zona Construită Protejată.

Imobile situate pațial în Zona I și pațial în Zona II de referință Aeronautică Aerodrom Tg.Mures

Imobile situate în Zona IV de referință Aeronautică Aeroportul International LRTM Târgu Mureș/ Transilvania.

Imobile situate pațial în zona de protecție față de infrastructura căii ferate (100 m față de axul căii ferate).

Interdicție de construire pe culoarele „V4” și „V5”, cu excepțiile prevăzute de lege.

**Continuare REGIMUL ECONOMIC:**

Conform PUG: UTR - V3b - Complexe și baze sportive. UTR - V3bP - Complexe și baze sportive situate în Zona Construită Protejată. UTR - V 4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede. UTR - V 5 - Culoare de protecție față de infrastructură tehnică. UTR - G1-Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală. UTR - G1P-Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală situate în Zona Construită Protejată . UTR - CP 2- Zona centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii. UTR - CP 3 - Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, în afara nucleului istoric. UTR - L 2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu. UTR - CE - Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial. UTR - L1 - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5-P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale. UTR - LL - zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite. UTR - V1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice. UTR - V1aP- Parcuri, grădini publice scuaruri situate în Zona Construită Protejată. UTR - CC – subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extinderi. UTR - CM 3- subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor situate preponderent la parter în alte funcțiuni ,în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective. UTR - CB10- subzone dispersate existente situate în afara Zonei Construite Protejate. UTR - CB1P0- subzone dispersate existente, situate în interiorul Zonei Construite Protejate. UTR - CEP- Subzona echipamentelor publice situate în interiorul Zonei Construite Protejate. UTR - V 8- Fâșii plantate de protecție sanitară. UTR - AI3a -

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

subzona unităților ce se mențin. UTR - TF - Zona transporturilor pe cale ferată. și amenajări aferente. UTR - TR1- subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente.

Se aplică prevederile H.C.L. nr. 6/28.01.2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș și H.C.L. nr. 226/29.06.2023 privind modificarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Târgu Mureș aprobat prin H.C.L. nr. 6/ 28.01.2021.

### 3. Continuare REGIMUL TEHNIC:

OBIECTIV 3: Zona Alea Carpați - Canalul Turbinei: UTR: V 4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede; CEP- Subzona echipamentelor publice situate în interiorul Zonei Construite Protejate; CP 2 - Zona centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii; CP 3 - Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, în afara nucleului istoric; G1P - Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală situate în Zona Construită Protejată; L1 - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5-P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale; LL - zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite; CM 3 - subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor situate preponderent la parter în alte funcțiuni, în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective; CB 1- subzone dispersate existente situate în afara Zonei Construite Protejate; CB 1P - subzone dispersate existente, situate în interiorul Zonei Construite Protejate; V1a - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice; V1aP - Parcuri, grădini publice scuaruri situate în Zona Construită Protejată; AI3a - subzona unităților ce se mențin; TF - Zona transporturilor pe cale ferată. și amenajări aferente; V 5 - Culoare de protecția față de infrastructură tehnică; TR1 - subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente.

V3b - Complexe și baze sportive. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele funcțiuni: construcții, instalații și amenajări pentru activități sportive conform proiectelor de specialitate legal avizate și aprobate; săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite tribune pentru spectatori, săli de întreținere, săli de masaj și recuperare fizică, cluburi sportive; stadioane, terenuri de sport, bazine de înot, patinoare în aer liber sau în spații închise permanent sau temporar; construcții pentru activități sportive și funcțiuni complementare compatibile (cabinete de medicină sportivă și fizioterapie); vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere; amenajări pentru joc și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu această subzonă; mobilier urban, echipamente de fitness obiecte de artă, iluminat decorativ, componente ale amenajării peisagere; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere; spații plantate înalte, medii și joase. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Unități de alimentație publică, cu ADC adaptată capacității zonei dar nu mai mare de 100,0 mp (cofeterie, cafenea, bufet, etc). Spații comerciale și servicii conexe (comercializare de echipamente sportive, închiriere de echipament sportiv, alte servicii de susținere a funcțiunii de bază, adaptate capacității zonei. Spații de cazare pentru sportivi, de capacitate adaptate mărimii zonei. Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură. Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile menținute. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare; lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Se conservă, de regulă, structura parcellară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii. Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi cu rol de complexe și baze sportive, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentatii preliminare de urbanism (PUD, PUZ). Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, pentru complexe și baze sportive cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se pot solicita studii de detaliu (PUD), bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela și amplasarea amenajărilor preconizate. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii. Amplasarea față de aliniament a clădirilor și amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) avizate și aprobate conform Legii. ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct. Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca o componentă importantă a imaginii urbane. Sunt admise, pe baza unor documentații preliminare de urbanism (PUZ), modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban. Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități. Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice – sau din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului. ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Parcajele

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje. Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în funcție de studiile de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră) și de studii de inserție, după caz, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului. Se recomandă limitarea înălțimii la max. D+P+1. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura și compoziția peisageră a clădirilor și amenajărilor pentru practicarea sporturilor în aer liber vor fi adaptate contextului existent și vor exprima caracterul programului funcțional. Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă. Se vor adopta soluții de construire durabile, ecologice. Arhitectura clădirilor și compoziția amenajărilor pentru practicarea sporturilor vor fi adaptate contextului existent și va exprima caracterul programului funcțional subordonat cadrului predominant natural; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și formă de prezentare. Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei.

**ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** Zonele verzi pentru complexe și baze sportive vor fi echipate edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, edificate, disponibile și funcționale. Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală, peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc). Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală; în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale.

**ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente. Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate pentru complexe și baze sportive, se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor funcționale, arhitectură peisageră), în contextul conservării caracteristicilor specifice ale acestui tip de spații verzi, bazate pe documentații preliminare de urbanism (PUZ). Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au înbrăcămintă de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 50% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă). Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere. Eliminarea arborilor maturi este



## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Spre spațiul public aliniamentul bazelor de agrement și al parcurilor de distracții va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor și amenajărilor aflate pe parcel. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor avea maximum 1,80 metri înălțime și vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili în funcție de studiul de fezabilitate aferent, bazat pe norme tehnice, avizat și aprobat conform Legii. Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare al terenului de 25,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): În cazul extinderii construcțiilor și amenajărilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare al terenului se va stabili în funcție de studiul de fezabilitate aferent, bazat pe norme tehnice, avizat și aprobat conform Legii. Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare al terenului de 0,50 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate.

V3bP - Complexe și baze sportive situate în Zona Construită Protejată. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele funcțiuni: construcții, instalații și amenajări pentru activități sportive conform proiectelor de specialitate legal avizate și aprobate; săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite tribune pentru spectatori, săli de întreținere, săli de masaj și recuperare fizică, cluburi sportive; stadioane, terenuri de sport, bazine de înot, patinoare în aer liber sau în spații închise permanent sau temporar; construcții pentru activități sportive și funcțiuni complementare compatibile (cabinete de medicină sportivă și fizioterapie); vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere; amenajări pentru joc și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu această subzonă; mobilier urban, echipamente de fitness obiecte de artă, iluminat decorativ, componente ale amenajării peisagere; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere; spații plantate înalte, medii și joase. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Unități de alimentație publică, cu ADC adaptată capacității zonei dar nu mai mare de 100,0 mp (cofeterie, cafenea, bufet, etc). Spații comerciale și servicii conexe (comercializare de echipamente sportive, închiriere de echipament sportiv, alte servicii de susținere a funcțiunii de bază, adaptate capacității zonei. Spații de cazare pentru sportivi, de capacitate adaptate mărimii zonei. Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură. Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

amenajările precum și cu clădirile menținute. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare; lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Se conservă, de regulă, structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii, în condițiile stabilite prin PUZCP. Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi cu rol de complex sau baze sportive, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentații specifice cu echipe pluridisciplinare fundamentate de un studiu istoric. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentei Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale, arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii. Amplasarea față de aliniament a clădirilor și amenajărilor admise sau a celor admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Amplasarea clădirilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentei Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale, arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Amplasarea clădirilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentei Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale, arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii. ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct. Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca o componentă importantă a compoziției de ansamblu. Sunt admise, pe baza documentației de urbanism PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentei Regulament bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale, arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban. Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități. Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului. ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje. Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament, bazată pe studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale ,arhitectură peisageră) sau studii de inserție, după caz, fundamentate de un studiu istoric avizate și aprobate conform Legii, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului. Se recomandă limitarea înălțimii la max. P. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura și compoziția peisageră a clădirilor și amenajărilor pentru practicarea sporturilor în aer liber vor fi adaptate contextului existent și vor exprima caracterul programului functional. Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă. Se vor adopta soluții de construire durabilă, ecologică. Arhitectura clădirilor și compoziția amenajărilor pentru practicarea sporturilor vor fi adaptate contextului existent și va exprima caracterul programului funcțional subordonat cadrului predominant natural; se interzice realizarea de pașizi arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și formă de prezentare. Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei.

**ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** Zonele verzi pentru complexe și baze sportive vor fi echipate edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, edificate, disponibile și funcționale. Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală, peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc). Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală; în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale.

**ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente. Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil, se vor efectua în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia numai pe bază de studii de specialitate (studii de fezabilitate dedicate programelor functionale, arhitectură peisageră), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi. Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații care au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 40% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă). Se vor folosi specii de plante/arbori utilizate în mod tradițional pentru plantarea acestor spații, de preferință din soiuri indigene, specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere. Eliminarea arborilor

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Spre spațiul public aliniamentul complexelor și bazelor sportive va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri; cu excepția împrejmuirilor aferente terenurilor de sport a căror înălțime va fi determinată conform proiectelor de specialitate. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 1,80 metri, de regulă din zidărie de cărămidă. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în funcție de studiul de fezabilitate aferent, fundamentat de un studiu istoric, avizat și aprobat conform Legii. Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare al terenului de 25,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): În cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții procentul de ocupare al terenului se va stabili conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în funcție de studiul de fezabilitate aferent, fundamentat de un studiu istoric, avizat și aprobat conform Legii. Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare al terenului de 0,50 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip) raportat la întreaga suprafață a zonei studiate.

V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele funcțiuni: amenajări destinate petrecerii timpului liber(joc,odihnă,activități sportive în aer liber)alte activități în aer liber,compatibile cu caracterul zonei), plantații înalte ,medii,joase; amenajări destinate infrastructurii de circulație pietonală, alternativă,ocasional rutieră; mobilier urban ,amenajări nepermanente pentru expoziții,activități culturale,comerciale; amenajări pentru protecția cursului de apă/a zonelor umede sau a lucrarilor hidrotehnice, de sistematizare, terasament etc.; amenajări de protecție împotriva incendiilor/inundațiilor; funcțiuni de gospodărire comunală; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Accese auto pentru intervenții și întreținere, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei pietonale și deplasări alternative, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora mascate de vegetație, subteran astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public,să nu producă poluare fonică sau de altă natură. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte funcțiuni. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările hidrotehnice construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Pentru zonele existente, menținute se conservă structura cadastrală existentă conform limitelor stabilite și

**Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

conform studiilor de specialitate coroborate cu reglementările prezentului PUG avizate conform Legii (Administrația Națională Apele Române,etc). Pentru zonele de extindere/reabilitare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul documentațiilor de urbanism, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar/posibil , ca și crearea de legături cu rețeaua urbană de zone verzi. Pentru zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice cu acces nelimitat, a culoarelor de protecție și a cursurilor de apă și a zonelor umede.

**ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA:** Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face & ; ; ; ; ; ; ; ; ;ici rc;n conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Pe baza documentațiilor de urbanism (Plan director/PUZ) se pot propune modificări globale ale organizării spațiale a acestor zone în scopul integrării lor în anvelopa urbană a spațiilor verzi și în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative. Sistemul de circulații și accese pietonale, alternative și ocazional carosabile va fi definit prin proiecte de specialitate (studiu de circulație)și va relaționa în mod direct cu restul circulațiilor din zonă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru favorizarea accesului public nelimitat se vor putea amenaja facilități destinate persoanelor cu dizabilități. Pentru circulațiile pietonale, alternative și ocazional pentru cele carosabile se vor folosi îmbrăcămînți permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice. Pentru aleile pietonale și circulațiile alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavaje din piatră naturală, lemn, etc.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Este interzisă parcare autovehiculelor pe suprafața zonelor verzi; acestea se vor organiza/reglementa ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice. Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de conexiune cu trama stradală, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea construcțiilor și a amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Aspectul construcțiilor și a amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare a acestui tip de spații verzi va respecta normele sanitare și de protecție a mediului , precum și prevederile Codului Civil. Zonele verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede vor avea sisteme pentru preluarea controlată a apelor pluviale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc). Echiparea edilitară se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (proiect de echipare edilitară) avizate și aprobate conform Legii. Se va acorda o atenție deosebită unde este cazul iluminatului public și mobilierului urban (bânci, coșuri de gunoi, fântâni), ce vor face

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

obiectul unor studii de specialitate(arhitectura peisagera). Se pot prevedea ,unde este cazul puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet. Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea se vor amenaja un spații destinate colectării gener al e a de ș e ur il or , acces ibile printr-o circulație ocazional carosabilă;de asemenea, se vor amenaja și spații pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost). ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se conservă, de regulă, actuala structură cadastrală existentă a spațiilor verzi,precum și a sistemului de alei și amenajări aferente. Intervențiile vizând protecția cusurilor de apa , regularizări de albiu, protecție la inundații, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc., se vor realiza numai pe bază de studii complexe de fundamentare/specialitate , hidrologice, peisagere ,dendrologice, etc. Se va urmări în mod obligatoriu conservarea/redarea caracterului cvasi-natural al zonei; se interzice placarea albiilor/malurilor cu plăci de beton impermeabilizarea sau betonarea acestora. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere. Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere;se va urmări fixarea terenului,protejarea față de fenomenele de eroziune. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor/persoanelor sau a bunurilor. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Spațiile verzi pentru protecția pădurilor ,cursurilor de apă și a zonelor umede se recomandă să fie lipsite de împrejmuiri vizibile spre domeniul public, limita de proprietate spre zonele private fiind marcată prin plasă de sârmă pe structură metalică mascată de gard viu. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren): În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren): În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Intervenții pentru întreținerea și reabilitarea elementelor de infrastructură majoră efectuate conform normelor tehnice specifice în condiții de siguranță în raport cu vecinătățile subzonei. Plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul tehnic normativ specific fiecărei categorii de infrastructură tehnică în parte. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructură majoră. Sistem de alei și platforme pentru circulații în condițiile tehnice stabilite de gestionării de infrastructura majoră. Elemente aferente diverselor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice între acestea. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice construcții amenajări sau utilizări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore , de rețele de transport sau zone de stocare a energiei electrice sau a gazelor naturale sau a altor tipuri de infrastructură,în absența studiilor de coexistență tehnică care ar permite realizarea acestora. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Zone delimitate în PUG pe baza avizelor obținute de la gestionării de infrastructură tehnică majoră(circulații,transport și stocare de energie sau gaze naturale); delimitarea zonelor de siguranță și protecție aferente fiecărei parcele grevată de culoarele de siguranță și protecție va fi cea rezultată din avizul de amplasament elaborate de fiecare gestionar

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

al rețelelor de infrastructură majoră obținut în baza certificatului de urbanism emis de autoritatea publică locală pentru documentații preliminare de urbanism (PUZ/PUD) sau pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor, după caz.

**ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA:** Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Accesibilitatea culoarelor de protecție față de infrastructură tehnică majoră se va conecta cu sistemul general al circulației urbane fiind reglementată cu acces public limitat în condițiile tehnice de siguranță stabilite de gestionarii de infrastructură majoră, conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. Se vor folosi de regulă îmbrăcămînți cu grad ridicat de permeabilitate.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Este interzisă staționarea sau parcare a autovehiculelor pe suprafața culoarelor de siguranță sau de protecție față de infrastructura tehnică în alte condiții decât cele stabilite prin avizul gestionarului acestor rețele de infrastructură tehnică majoră. În condițiile stabilite prin avizul de amplasament al gestionarului rețelei or de infrastructură tehnică majoră, parcajele se pot organiza/amenaja în funcție de necesități ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** Zonele verzi cu destinația de culoare de protecție față de infrastructură tehnică vor avea sisteme de preluare controlată a apelor pluviale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei, accese, etc). Zonele vor fi echipate edilitar și gestionate conform necesităților specifice stabilite de fiecare deținător al rețelelor de infrastructură tehnică majoră, în parte.

**ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.** Se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi de protecție față de infrastructură tehnică majoră, eventualele transformări fiind rezultatul modificării normelor tehnice specifice care le-au generat sau modificări ale traseelor amplasamentelor stabilite de gestionarii rețelelor de infrastructură majoră. Intervențiile importante asupra acestor categorii de spații verzi și după caz a sistemului de alei și platforme pentru circulație se vor realiza numai pe baza cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte și cu acordul gestionarului acesteia. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu cadrul normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte sau reprezintă un pericol iminent pentru siguranța amenajărilor, persoanelor sau bunurilor.

**ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES:** Împrejmuirile acolo unde sunt necesare se vor subordona cadrului normativ tehnic specific pentru fiecare categorie de infrastructură tehnică majoră protejată în parte. Ca alternativă generală, acolo unde normele tehnice specifice nu prevăd necesitatea realizării împrejmuirilor, delimitarea acestor zone în raport cu spațiile publice adiacente sau cu alte categorii de spații va fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile la

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren): În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren): În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

G1 - Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Construcții, instalații și amenajări specifice profilului fiecărui tip de zonă cu funcțiunea de gospodărire comunală sau de echipare tehnico-edilitara. Activități conexe comerciale (specifice zonelor de târguri, piețe agroalimentare, de vechituri, obor, etc.)- administrative, sociale etc.. Amenajări specifice destinate infrastructurii de circulație. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitare. Activități conexe, cu condiția ca acestea să fie asociate activității de bază și să fie avizate și aprobate conform Legii cu dublu scop: asigurarea coerenței imaginii urbane, asigurarea bunei funcționalități a zonelor de gospodărire comunală în relație cu zonele adiacente. Activități compatibile, complementare utilizărilor admise cu condiția obținerii avizului conform al organelor de specialitate ale administrației publice, după caz, pe bază de documentații de urbanism, studii de fezabilitate sau proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform Legii și cu respectarea prevederilor prezentului Regulament: funcțiuni administrative; servicii de profil; depozitare; alimentație publică; instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcțiune acestea să producă un nivel de zgomot pentru vecinătăți sub valorile maxime legiferate și să nu fie vizibile din spațiul public; depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări; pentru incintele situate în vecinătatea zonelor rezidențiale se interzic orice funcțiuni care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează; elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate în spațiul public; garaje în clădiri provizorii, construcții provizorii de orice natură; reparația capitală, modernizarea, extinderea în orice scop a clădirilor/corpurilor de clădire (provizorii sau parazitare existente); lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice sau să le conducă spre spațiul public sau parcelele vecine; depozitare de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor sanitare și de protecție a mediului în vigoare; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Pentru zonele existente menținute se conservă de regulă structura cadastrală existentă, conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate coroborate cu reglementările prezentului PUG, întocmite și avizate conform Legii. Este posibilă extinderea incintelor existente prin înglobarea unor parcele învecinate, pe bază de documentații de urbanism (PUZ) sau studii de specialitate, realizate conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii; aceste incinte extinse vor fi integrate în prezenta Unitate Teritorială de Referință. În această situație suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită bună funcționare a activității propuse



## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

fără deranjarea vecinilor, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Se va respecta caracterul general al străzii de amplasare prin conservarea aliniamentului existent, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea. Clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zonele învecinate cu cele rezidențiale la distanță de minim 5,0 metri iar în zonele învecinate cu cele cu activități productive la minim 8,0 metri pe străzi de categoria III și 10,0 metri pe străzi de categoria II și I. Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente. Distanța față de limitele laterale și cea posterioară ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 metri. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ: Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, conform activităților desfășurate în aceasta. Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice specific. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel dacă pe fațadele adiacente nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specific. ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora. Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și asigurarea spațiilor de manevră și întoarcere conform normativelor tehnice specifice programului funcțional. Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. În zonele de acces carosabil pe parcelă/în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintei se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile. ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea necesarului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte. Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza, de regulă, parcaje la sol, pe terenul unităților de gospodărire comunală. În spațiul de retragere față de aliniament poate fi rezervat maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția plantării/inconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri. Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu funcțiunea de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5,0 metri. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri. Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament. ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Se va

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

respecta înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt de 15,0 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 19,0 metri; excepție de la această regulă o fac instalațiile tehnologice sau coșurile de evacuare. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pasties, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materiale naturale, încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare, culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

**ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității/ preepurarea după caz a apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din circulații publice, parcaje, și platforme exterioare. Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare va fi elaborat conform Legislației în vigoare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare). Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) sau de platforme special amenajate, accesibile din spațiul public, destinate colectării/depozitării selective a deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/ reciclare a acestora.

**ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Spațiile verzi plantate, organizate pe solul natural, vor ocupa o suprafață de minim 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice. Se vor folosi specii de plante/arbori

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere, speciile locale rezistând mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau să se îmbolnăvească fiind redus. Se recomandă realizarea de plantații înalte de arbori (nu arbuști) amplasați perimetral, care să formeze o perdea de protecție față de vecinătăți. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului Regulament. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri ,partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști. Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă. În situațiile în care din considerente legate de securitate, r e ducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 1,80 metri înălțime și vor fi de tip opac. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren): În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. POT max=50%. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren): În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. CUT max=1,0.

G1P - Zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală situate în Zona Construită Protejată. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc. Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor. Pentru orice schimbare de destinație a clădirilor situate în Zona Construită Protejată care sunt clasate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile Legii. Construcții, instalații și amenajări specifice profilului fiecărui tip de zona cu funcțiunea de gospodărire comunală sau de echipare tehnico-edilitara. Activități conexe – comerciale (specifice zonelor de târguri, piețe agroalimentare, de vechituri,obor,etc), administrative, sociale etc.. Amenajari specifice destinate infrastructurii de circulație. Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, in cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive). Toate prevederile actualului Regulament pentru această zonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregii zone centrale și a întregului municipiu. În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică. În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic. Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștiința Direcției Județene de Cultură Mureș. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitare. Activități conexe, cu condiția ca acestea să fie asociate activității de bază și să fie avizate și aprobate conform Legii cu dublu scop: asigurarea coerenței imaginii urbane, asigurarea bunei funcționalități a zonelor de gospodărire comunală în relație cu zonele adiacente. Activități compatibile complementare utilizărilor admise cu condiția obținerii avizului conform al organelor de specialitate ale administrației publice, după caz, pe bază de documentații de urbanism, studii de fezabilitate sau proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform Legii și cu respectarea prevederilor PUZCP sau până la aprobarea acestuia conform prezentului Regulament: funcțiuni administrative; servicii de profil; depozitare; alimentație publică; instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcțiune acestea să producă un nivel de zgomot pentru vecinătăți sub valorile maxime legiferate și să nu fie vizibile din spațiul public; depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse/echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări; pentru incintele situate în vecinătatea zonelor rezidențiale se interzic orice funcțiuni care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează; elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate în spațiul public; garaje în clădiri provizorii, construcții provizorii de orice natură; reparația capitală, modernizarea, extinderea în orice scop a clădirilor/corpurilor de clădire (provizorii sau parazitare existente); lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice sau să le conducă spre spațiul public sau parcelele vecine; depozitare de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor sanitare și de protecție a mediului în vigoare; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor. În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru extinderea funcțiunilor existente, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Se recomandă menținerea neschimbată a situației existente pentru fiecare incintă din Zona Construită Protejată. În situația în care se impun modificări se va stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive). Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Se recomandă menținerea neschimbată a situației existente pentru fiecare incintă din Zona Construită Protejată. În situația în care se impun modificări se va stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

(PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametri critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcellar, funcțiuni și gabarite intruzive). ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN ORAȘUL UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Se recomandă menținerea neschimbătă a situației existente pentru fiecare incintă din Zona Construită Protejată. În situația în care se impun modificări se va stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametri critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcellar, funcțiuni și gabarite intruzive).

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora. În cazul în care se impun modificări ale situației existente se va stabili după caz, prin PUZCP cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și asigurarea spațiilor de manevră și întoarcere conform normativelor tehnice specifice programului functional. Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități. Accesele carosabile se vor realiza acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. În zonele de acces carosabil pe parcelă/incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă. Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintei se vor utiliza îmbrăcăminți permeabile.

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, pentru incinte ce conțin clădiri sau ansambluri clasate LMI parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcarea autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasificare ca monumente istorice. În incintele care nu conțin clădiri sau ansambluri clasate în LMI pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol, în interiorul parcelelor. În spațiul de retragere față de aliniament poate fi rezervat maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția plantării/inconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri indiferent de adâncimea acesteia. Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu funcțiunea de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrași față de acestea cu minimum 5,0 metri. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanente verzi și înălțime minimă de 1,20 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise.

ART.10 – ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, prin PUZCP &a mp;a mp;a mp;a mp;a mp;a mp;a mp;a mp;a mp;a mp;a ic irc; n funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii:

pentru incinte I e ce conțin clădiri sau ansambluri clasate în LMI corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă măsurată la cornişă în punctul cel mai înalt fata de teren a clădirilor monument existente pe parcelă;

se va menține situația de aliniere a cornişelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre alinamente ;

în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între clădiri este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt de înălțime spre strada secundară pe întreaga parcelă;

dacă

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

regimul de înălțime între clădiri diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente. În toate cazurile, până la aprobarea PUZCP, justificarea înălțimii clădirilor măsurată la cornișă se va face în raport cu clădirile clasate sau propuse pentru clasare ca monumente situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC. ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Pentru incintele ce conțin clădiri sau ansambluri clasate în LMI orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în regim de restaurare în baza unui studiu de specialitate, avizat conform legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale. Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în această unitate teritorială de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara întregii Zonei Construite Protejate. Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor clădirilor existente cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții: față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri; se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.); față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri; se admit rezalitări de maxim 0,15 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.); față de planul fațadei situat pe aliniament și în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări. La nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri. Balcoanele deschise sau închise (bovindow-uri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metri, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindow-urile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri. Vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel. Soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare; în mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele. Învelitorile vor fi realizate din țiglă, înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale în culori naturale și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională. Prin excepție în situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri; jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională. Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric;

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice. Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora. Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate. În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente. ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității/preepurarea după caz a apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din circulații publice, parcaje, și platforme exterioare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine ; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcele și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare). La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate. Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare va fi elaborat conform Legislației în vigoare. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public. Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcele (eventual integrat în clădire) sau de platforme special amenajate, accesibile din spațiul public, destinate colectării/depozitării selective a deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/ reciclare a acestora. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Spațiile verzi plantate, organizate pe solul natural, vor ocupa o suprafață de minim 20% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese, în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri ; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice. Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere, speciile locale rezistând mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau să se îmbolnăvească fiind redus. Se recomandă realizarea de plantații înalte de arbori (nu arbuști) amplasate perimetral, care să formeze o perdea

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

de protecție față de vecinătăți. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului Regulament. Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conform tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn, metal). Pentru incintele ce conțin clădiri sau ansambluri clasate în LMI se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și a porților de acces în cazul realizării de împrejurări noi se vor respecta următoarele principii: și circ; împrejurările orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejurării spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști; pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă; în situațiile în care din considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejurările spre spațiul public vor fi de tip opac; împrejurările spre parcelele vecine vor avea maximum 1,80 metri înălțime și vor fi de tip opac; împrejurările la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): În conformitate cu prevederile PUZCP și a studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. POT max=50%. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): În conformitate cu prevederile PUZCP și a studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. CUT max=1,0.

CP2 - Zona centrală suprapusă nucleului istoric formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele funcțiuni: servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic; funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, asistența medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță; servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc), alimentație publică și funcțiuni conexe acestora; activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic; locuințe. Parcaje subterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia de studii de inserție fundamentate istoric și funcțional, aprobate în condițiile Legii. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice învecinate. Pentru orice schimbare de destinație din zona de protecție a clădirilor care sunt evidențiate prin studiul de fundamentare privind delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG, se vor respecta prevederile Legii. Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor. În toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiunilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente. În cazul reconversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și



## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor. Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcellar, funcțiuni și gabarite intruzive ). Toate prevederile actualului Regulament pentru această zonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale. În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică. În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic. Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului aut orizației și adusă la cunoștința Direcției Județene de Cultura Mureș.

**ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul zonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei inserții singulare). Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală, memoriala să simbolică, cu următoarele condiții privind noile funcțiuni: funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale; funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare. Garaje/parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți/corpuri de clădiri, cu următoarele condiții: să fie amplasate în interiorul parcelei, invizibile de pe domeniul public; accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul zonei. Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcellar, funcțiuni și gabarite intruzive ).

**ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată; reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric; comerț și depozitare en-gros; depozitare de materiale toxice sau inflamabile; depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile; activități productive și depozitari de orice alt tip, altele decât cele specificate în Articolul 1; orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane); nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital; garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților; instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 –**

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Se recomandă menținerea parcelarului existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor. Se consideră construibile parcelele având suprafața de minim 150,0 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă. Excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri și suprafața lotului de minim 150,0 mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8 metri și suprafața parcelei mai mică de 150,0 mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG. În cazul comasării parcelelor se acceptă dimensiuni maxime de front la stradă de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcanе sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate. În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru extinderea sau modificarea funcțiunilor existente, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior. Se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri. Pentru conservarea diversității și specificității diferitelor clădiri/ansambluri, în general elemente remarcabile în contextul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul PUZCP. Prin PUZCP se va urmări, acolo unde este cazul, realizarea de corecții de integrare în raport cu fondul istoric, precum și îmbunătățirea funcționalității acestor inserții. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Se recomandă menținerea neschimbată a situației existente pe fiecare stradă de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță egală cu retragerea dominantă dar nu la mai puțin de 4,0 metri cu respectarea condiției ca să nu rămână vizibile calcanеle de pe parcelele adiacente. Detalieri sau modificări ale acestui tip de amplasare a clădirilor fata de aliniament se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive). ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente. În cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o distanță recomandată de maximum 20,0 m de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție; față de limita opusă a parcelei aceasta se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea construcțiilor cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri; -În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP. Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale ale parcelei ca și față de cea posterioară este de minim 10,0 metri. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să se conformeze următoarelor principii: curțile vor avea o suprafață de

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30 mp și o lățime minimă de 4,0 metri; curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu P+2+M niveluri dar nu mai puțin de 30 mp. și cu o lățime de minim 6,0 metri; pavajul curții vă fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului. Se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,0 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,0 metri; în toate celelalte cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior. Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau au ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. În circumscripția în care se impun modificări ale existentului, rezultate din schimbarea situației parcelarului, condițiile de accesibilitate se vor stabili după caz, prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ), fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive). Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, din materiale naturale.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în spațiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri indiferent de adâncimea acesteia. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de max. 150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și de max. 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea a clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii: se va menține situația de aliniere a cornișelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona CP1 fără calcane; înălțimea maximă a clădirilor este P+2+M, excepție făcând Piața Trandafirilor cu înălțimea maximă admisă P+5+M și Piața Teatrului cu înălțimea maximă admisă P+11; în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungea regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente; în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic; în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

este obligatorie alinierea cornişelor. Corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă admisă pe strada respective. Regimul de înălţime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituţi aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSA C. ART.11 & ndash; ASPE CTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: -A utorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestor, caracterului zonei şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secţiunea 1. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. Orice intervenţie asupra clădirilor existente, evidenţiate ca reprezentând valori arhitecturale , urbanistice,memoriale sau ambientale ca şi modul de realizare a faţadelor, unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserţie de specialitate, avizat conform legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiţionale sau cele folosite în conceptul original. Pentru noile clădiri propuse se va ţine seama de caracterul zonei, de exigenţele create de o distanţă mai mică de 100,0 metri faţă de monumentele de arhitectură existente şi propuse şi de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a faţadelor, materiale de construcţie, firme, afişaj; în spaţiul acestor inserţii realizate în ultimele decenii arhitectura se va subordona cerinţelor de coerenţă la scara zonei centrale protejate. Se va conserva expresia arhitecturală şi modernitatea faţadelor acestor clădiri cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea detaliilor specifice care încadrează zona stylistic. Tâmplăriile originare se vor conserva prin restaurare. În mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele. Arhitectura intervenţiilor contemporane va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului funcţional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului original. Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulaţiile publice sau de pe înălţimile înconjurătoare. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice ale inserţiilor preexistente ; cornişele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - ţiglă ceramică sau alte pietre tradiţionale, în mod excepţional tablă lisă fălţuită de culoare gri pentru acoperişuri, tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socli şi alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul cu excepţia celor aparţinând spaţiilor comerciale de la parter pentru care sunt acceptabile formule contemporane; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice. Firmele şi reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile şi forma acestora. Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior şi desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter şi primul nivel. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale şi cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureş. În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserţie pentru noile intervenţii şi justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenţii asupra clădirilor existente. ART.12&ndash; h; CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI GESTI ONAREA DEŞEURIL OR: Toate construcţiile sunt racordate la reţelele edilitare publice şi la reţelele de telecomunicaţii bazate pe cablu din fibre optice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va asigura captarea şi evacuarea rapidă a apelor meteorice din curţi în reţeaua de canalizare. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii în zonele intens circulate. Toate noile bransamente pentru electricitate şi telecomunicaţii vor fi realizate îngropat. Firidele de bransament şi contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil). Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament sau celelalte spații libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă sau grădini și amenajate peisager. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală. În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate. În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejurii din gard viu sau împrejurii similare cu cele din restul zonei centrale. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): POTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși: POTmax=50% pentru parcele de front; POTmax=65% pentru parcele de colt. Excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde POTmax=70% și Piața Teatrului unde POTmax=30% indiferent de programul arhitectural existent sau prop us. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): CU Tmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv sau în corelare cu POTmax și cu regimul de înălțime reglementat fără a depăși: CUTmax =1,5 pentru parcele de front: CUTmax=1,8 pentru parcele de colt. Excepție pentru clădirile din Piața Trandafirilor unde CUTmax=3,0 și Piața Teatrului unde CUTmax=1,8 indiferent de programul arhitectural existent sau propus.

CP3 - Zona centrală situată în interiorul Zonei Construite Protejate, în afara nucleului istoric. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR: ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele funcțiuni: servicii comerciale și comerț de retail, adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic; funcțiuni publice: echipamente publice — administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate, asistenta medicală preponderent ambulatorie (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale - personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță; servicii turistice (hoteluri, vile turistice, pensiuni, etc), alimentație publică și funcțiuni conexe acestora; activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic; locuințe. Parcaje subterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia de studii de inserție fundamentate istoric și funcțional aprobate în condițiile

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

Legii. Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt clasate ca monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi clasate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile Legii. Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor. În toate cazurile în care se propun schimbări ale funcțiunilor din clădirile cuprinse în interiorul Zonei Construite Protejate se vor menține echipamentele de interes public existente. Se admit reconversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată. În cazul reconversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor. Orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive). Toate prevederile actualului Regulament pentru această subzonă vor fi preluate și detaliate în viitorul PUZCP, având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale. Activitățile incompatibile cu caracterul zonei vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare pe baza PUZCP sau până la aprobarea acestuia pe bază de documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive). În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică. În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic. Descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației și adusă la cunoștiința Direcției Județene de Cultura Mureș.

**ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule urbane). Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente neclasate, nepropuse pentru clasare și lipsite de valoare ambientală, memorială sau simbolică, cu următoarele condiții privind noile funcțiuni: funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale; funcțiunea existentă extinsă sau cea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare. Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia, în cele stabilite, prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive). Se admite reconversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția studierii și fundamentării soluției de asigurare a accesului; diferențele de nivel până la cota parterului vor fi preluate în interiorul clădirii, fără afectarea domeniului public.

**ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală protejată;

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric; comerț și depozitare en-gros; depozitare de materiale toxice sau inflamabile; depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile; activități productive și depozități de orice alt tip, altele decât cele specificate în Articolul 1; orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane); nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital; garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; orice tip de construcții provizorii, cu excepția edificatelor parte a amenajării peisagere a curților; instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

**SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

**ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELO R (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor. Se consideră construibile parcelele având suprafața de minim 150,0 mp și un front la stradă de minim 8,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane laterale sau de minim 12,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate; adâncimea lotului trebuie să fie cel puțin egală cu dimensiunea frontului la stradă. Excepțional, se admit a fi construibile și loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri și suprafața lotului de minim 150,0 mp, dacă aceste parcele există și sunt construite la momentul aprobării PUG; este interzisă subîmpărțirea ce generează loturi cu frontul la stradă mai mic de 8,0 metri și suprafața parcelei mai mică de 150,0 mp, această prevedere urmând a fi aplicată din momentul aprobării PUG. În cazul comasării parcelelor se acceptă dimensiuni maxime de front la stradă de 24,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite între două calcane sau de maxim 36,0 metri în cazul construcțiilor izolate sau cuplate. Se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri. În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior.

**ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se menține neschimbata situația existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere fața de aliniament la o distanță egală cu retragerea dominantă dar nu la mai puțin de 4,0 metri cu respectarea condiției ca să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Detalieri sau modificari ale acestui tip de amplasare a clădirilor fata de aliniament se vor stabili dupa caz prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive ).

**ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente. În cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri. În situațiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire. În cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și limita care separă orice altă funcțiune de o parcelă rezervată funcțiunilor publice sau a unei biserici; se admite numai realizarea construcțiilor cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 metri. În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP.

**ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA:** Pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să se conformeze următoarelor principii: curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim P+1 niveluri, dar nu mai puțin de 30,0 mp și o lățime minimă de 4,0 metri; curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu P+2+M niveluri dar nu mai puțin de 30,0 mp și cu o lățime de minim 6,0 metri; pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului. Se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600,0 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12,0 metri; în toate celelalte cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior. Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau au ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului pentru mijloace de intervenție în situații de urgență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. În cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. În cazul reconversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, se recomandă că accesul publicului în clădire să se facă prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita dinspre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; parcare autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în spațiul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare; se va evita parcare autovehiculelor în curțile vizibile sau în fața clădirilor clasate sau propuse pentru clasare ca monumente istorice. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de



## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și de max. 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea clădirilor va fi stabilită în fiecare caz în parte, în funcție de contextul urban, în plus aplicându-se cumulativ următoarele principii: se va menține situația de aliniere a cornişelor clădirilor, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente, cu condiția asigurării tranziției la zona CP1 fără apariția unor calcane; în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungi regimul de înălțime cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanță dintre aliniamente; autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără să difere față de înălțimea să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate; în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor măsurată la cornișă se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic; în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornişelor; corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă; regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Orice intervenție asupra clădirilor existente, evidențiate ca reprezentând valori arhitecturale, urbanistice, memoriale sau ambientale ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în regim de restaurare în baza unui studiu de specialitate, avizat conform Legii; se vor folosi materiale adecvate, de regulă cele tradiționale. Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în această unitate teritorială de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale protejate. Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestor clădiri cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau al altor elemente cu următoarele excepții: (1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri; se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.); (2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri; se admit rezalitări de maxim 0,15 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.); (3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări. La nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri. Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metri, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri. Vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel. Soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare; în mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele; prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule contemporane integrabile prin contrast. În cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigură o suficientă intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament. În cazul reconversiei parterului clădirilor în spații comerciale se recomandă limitarea vitrinelor de expunere strict la conturul anterior al ferestrelor. Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri. Învelitorile vor fi realizate din țiglă, înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale în culori naturale și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională. Prin excepție în situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri; gheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională. Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric; cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - țiglă ceramică sau alte pietre tradiționale, în mod excepțional tablă lisă fâltuită de culoare gri pentru acoperișuri, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale; pentru tâmplării se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule contemporane integrate prin contrast; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; zonelor istorice. Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora. Se interzice în special orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș. În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente. ART.12— CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate. Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor de orice tip, inclusiv cele reciclabile,, cu acces din spațiul public. ART.13— SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se va asigura amenajarea peisagistică

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

adecvată a curților accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil). Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și al porților de acces în ganguri astfel: în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, i se va dispune eventual la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumină în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public; în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, de regulă din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii; împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietăți private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): POT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși: POT<sub>max</sub>=50% pentru parcele de front; POT<sub>max</sub>=65% pentru parcele de colt. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși: CUT<sub>max</sub>=1,5 pentru parcele de front; CUT<sub>max</sub>=1,8 pentru parcele de colt.

L2a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele funcțiuni: locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor; locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă; în funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă; echipamente publice de nivel rezidențial; instituții și servicii de interes public; activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mică densitate; spații libere și plantate (suar, grădina publică cu acces nelimitat). ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții: activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți; pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți; pentru serviciile de interes public, de preferință

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp și să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți; pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor; în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat; funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0 metri. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate /în cascadă. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitarea materialelor refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Pentru locuințe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: Dimensiuni minime: Regimul de construire: Continuu - suprafața (mp): 150,0, front (m): 8,0; Grupat - suprafața (mp): 250,0, front (m): 12,0, Izolat - suprafața (mp): 350,0, front (m): 14,0, Parcela de colț - suprafața (mp): reducere cu 50,0 mp, front (m): reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă, \*conform Regulamentului General de Urbanism. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Pentru locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și minim 5,0 metri pe străzi de categoria II și I. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor. Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filegorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective. În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat. În regim continuu clădirea construită înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri. În cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei. În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești și în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare.

**ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA:** Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0 metri.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0 metri față de cea mai îndepărtată locuință deservită. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0 metri) -3 niveluri supraterane. În situația amplasamentelor situate în zone de versanți, pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii. Se admit depășiri de 1,0 - 2,0 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pașaje arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției. Se interzic imitații de materiale , folosirea improprie a materialelor ,a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice. În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcel. Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiți; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar , de preferință dublată de gard viu. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): POT<sub>max</sub>=35%. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): CUT<sub>max</sub>=0,6 (P+1); CUT<sub>max</sub>=0,9 (P+2).

CE - Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: echipamente publice la nivel rezidențial și de centru de cartier: creșe, grădinițe cu program redus, normal și prelungit, școli primare și gimnaziale, colegii, after school, școli postliceale, școli profesionale, învățământ superior, cămine și cantine pentru elevi și studenți, dispensare urbane și dispensare policlinici, centre de sănătate, cabinete medicale de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete de fizioterapie,

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

laboratoare medicale, cabinete stomatologice, farmacii, puncte farmaceutice, bibliotecă și mediatecă de cartier, săli de spectacol și pentru reuniuni, cluburi, case memoriale, spații expoziționale, spații pentru edituri, posturi radio și televiziune, alte tipuri de noi echipamente publice. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se vor respecta normele tehnice de asigurare a bunei funcționari specifice fiecărui tip de echipament; la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor și o capacitate și adresabilitate redusă; pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit suprafața de teren prevăzută în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată se va dimensiona în funcție de capacitate conform normelor tehnice specifice; se admite amplasarea teatrelor și cinematografele în aer liber, în zonele dedicate, la distanță de funcțiunile protejate. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări altele decât cele admise sau admise cu condiționări; se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția utilizării temporare a școlilor ca sedii de circumscripții electorale; amplasarea de funcțiuni aferente echipamentelor publice ,care atrag un volum semnificativ de pietoni și/sau vehicule,sau generează disfuncții față de vecinătăți , în zone exclusiv rezidențiale; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele recomandări: conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament adaptate locației existente sau propuse,pe terenuri libere adiacente echipamentelor existente sau pe alte terenuri disponibile; se recomandă amplasarea echipamentelor publice în regim izolat pe parcele minime de 1000,0-1500,0 mp, cu front la stradă de minim 25,0 metri; pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă se recomandă parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări: conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare cu respectarea situației existente de amplasare pe aliniament sau de retragere fata de aliniament a zonei; în cazul clădirilor amplasate izolat retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0-10,0 metri; în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente , dar nu cu mai puțin de 6,0 metri; în cazul în care buna funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, retragerea față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din zonele adiacente , cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile aliniatului anterior. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări: conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare ; în cazul în care nu există alte prevederi restrictive clădirea se va retrage față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri pentru limitele laterale si nu cu mai puțin de 10,0 metri față de limita posterioară. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE DE

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări: conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare; în cazul în care nu există alte prevederi restrictive clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală. ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Conform : documentații de urbanism , analize sau studii de inserție sau conform normelor tehnice și temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări: toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență; se vor evita suprapunerile între circulațiile carosabile și cele pietonale; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale. ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări: echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform Anexei la prezentul Regulament și conform normelor tehnice specifice în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice; atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte; parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri. ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări: înălțimea clădirilor se va încadra în caracterul zonei de amplasare și al vecinătăților; înălțimea clădirilor situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea maximă a clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC. ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1; autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă; aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale programelor pentru echipamente publice cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate; orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție; pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului original; se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridentă sau strălucitoare; pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă; se interzic e



## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare; raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

**ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări: toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate; toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în clădiri; se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc); fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; în cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi; firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora; în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente; se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%.

**ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări: se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile utilizatorilor și în special a celor vizibile de pe domeniul public în toate cazurile; spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil); spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă amenajate peisager și plantate în proporție de minim 40%; eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și amenajări exterioare conform normelor tehnice specifice ale echipamentelor publice; în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața neocupată cu clădiri a terenului.

**ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES:** Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform normelor tehnice specifice și temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări: rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela; echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri și având înălțimea totală de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 1,80 metri și maxim 2,20 metri și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective cu înălțimea medie și mare și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective cu regim de înălțime mic sau cu alte activități cu care se pot stănjeți reciproc;

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren): POT max va fi cel reglementat conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament public și respectând următoarele condiționari: în zona de versanți POTmax=20 % (CE000). ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren): CUT max va fi conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament public și respectând următoarele condiționari: în zona de versanți CUTmax=0,5 (CE000).

L1 - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5÷P+8,10), situate în ansambluri preponderent rezidențiale. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele funcțiuni: locuințe colective și locuințe colective cu dotări compatibile cu acestea în clădiri existente situate la parter sau la nivelele inferioare conform conceptului inițial; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public; amenajări aferente spațiului public: căi de accese carosabile; pentru circulații alternative și pietonale, parcaje la sol sau multietajate, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și recreere, mobilier urban, împrejurări. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: ocuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere. Locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele aflate în proprietate private. Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții: dotările de sănătate de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8.00 și 20.00); creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața de teren conform normelor specifice în vigoare, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 8 ore pe zi (între 8.00 și 16.00); acest tip de funcțiune va ocupa de preferință parterul unui tronson de clădire, respectiv zona deservită de o casă de scara comună. Prin Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană se pot amplasa în spațiul ansamblurilor rezidențiale prin reconversii la parterul blocurilor de locuit sau în clădiri dedicate și alte tipuri de funcțiuni astfel: activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații prevăzute în proiectul inițial, la parterul clădirilor de locuit; activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public în spații rezultate din reconversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului (reglementat și în subzona CM); activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public situate în clădiri independente dedicate cu Adc de max.1000,0 mp cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului(reglementat și în subzona CC); parcaje/garaje colective de cartier amplasate sub/suprateran împreună cu serviciile aferente. Amplasamentul acestor tipuri de funcțiuni s e va stabili prin Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană, fiind îndeplinite cumulativ și următoarele condiții: accesul publicului precum și accesele de serviciu (aprovizionare, evacuarea deșeurilor, etc) se va face direct din spațiul public, separat de accesele utilizate pentru locuințe; să nu

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

creeze disfuncții de nici un fel locuințelor din zonele adiacente, prin menținerea separării ariilor de funcționare; instalațiile exterioare (climatizare, încălzire, electricitate) să nu fie vizibile din domeniul public și să nu producă poluare fonică sau de alt tip pentru vecinătăți; supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă sunt respectate cumulativ prevederile legislative în vigoare în ceea ce privește sănătatea populației, protecția la foc, prevederile HCL nr.241/2019 pentru asigurarea locurilor de parcare; lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformare funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună; se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani pentru funcțiuni complementare locuirii permise în zonă.

**ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzice reconversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2. Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul reconversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități în condițiile în care se crează disfuncții pentru locuințe. Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări: schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, case de scară, etc; activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni productive, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante de orice natură cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; instalații, utilaje exterioare montate pe fațadele dinspre spațiul public al imobilelor; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora; orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate.

**SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

**ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** Clădirile pentru locuințe colective pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice. Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor conform legii cu condiția ca parcelele rezultate să poată fi construite în condițiile prezentului Regulament.

**ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 6,0 metri pe străzi de categoria a II-a și a I-a, dar nu cu mai puțin decât jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente; pe parcelele de colț retragerea se va realiza față de amb ele aliniamente. În cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea & amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; circ;ntre retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;. Clădirile cu vitrine care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private, în condiții de front preexistent, cu condiția ca înălțimea clădirii măsurată la cornișă să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului să fie de minim 2,5 metri pentru străzi de categoria a III-a și inferioară sau de minim 3,0 metri pentru străzi de categorie superioară; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri.

**ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren. Clădirile se pot cupla pe una dintre

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren. Clădirile care se înscriu în regimul de construire continuu se alipesc pe o adâncime recomandată de maxim 20,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii. Retragera clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 10,0 metri. În funcție de regimul de construire și de vecinătățile directe ale parcelei, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 20,0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limita clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ținându-se cont și de următoarele prevederi: se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și o zonă mixtă, o funcțiune publică sau o biserică de alt rit decât cel ortodox, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; distanța dintre clădire și limitele laterale și posterioară ale parcelei învecinate cu terenul aferent al unei biserici de rit bizantin este de minim 10,0 metri. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 5,0 m în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării. Este admisă retragerea în trepte cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus. A RT.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela va avea asigurată și nu va fi legată oriunde minim un acces direct într-o circulație publică, în mod direct sau în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei străzi private astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență. Se vor prevedea accese pietonale, pentru circulații alternative și carosabile, în legătură cu zonele de parcaje/garaje conform normelor tehnice. ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice din interiorul parcelei, de preferință în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul clădirilor. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare în privința distanței față de ferestrele camerelor de locuit. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri. Parcajele se vor dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament. ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu jumătate din diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4,0 metri. Se recomandă limitarea înălțimii clădirilor colective medii la P+3 niveluri (patru niveluri supraterane). În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regimuri diferite de înălțime, dacă diferența de înălțime este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC. ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Clădirile noi sau cele ce fac obiectul unei intervenții asupra fondului construit existent se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate. Volumetria noilor clădiri, modul de realizare a fațadelor ca și intervențiile asupra fondului construit existent necesită un studiu de inserție avizat conform Legii. Clădirile noi vor respecta următoarele recomandări: arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funcțional propus; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural; se vor utiliza pentru finisaje materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, și nici se la toate elementele construcției. Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere următoarele aspecte: orice intervenție privind modernizarea, restructurarea, extinderea sau modificarea parțială a unei clădiri se va integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acesteia; reabilitarea termică a fațadelor, implică anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei tratată la balcoanelor sau a logiilor, această intervenție se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă; în cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, intervenția se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate al zonei; se recomandă ca proiectele de acest tip să fie supuse evaluării din partea CTUAT.

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale, spre domeniul public sau parcelele vecine. Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc). Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare.

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi amenajat cu îmbrăcămînți în funcție de modul de utilizare cu evitarea impermeabilizării excesive; pe ansamblul zonei rezidențiale sau al unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafață parcele dar nu mai puțin decât suprafața normată pe locuitor și vor cuprinde vegetația joasă, medie sau înaltă. Terenul amenajat ca spații de joc, de recreere, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber. În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000,0 mp. se va prevedea ca din acest spațiu minim 10% să fie destinate folosinței în comun. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice. Se recomandă ca în interiorul incintelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit să fie utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă ,

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

recreere;eventuale garaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie utilizat la nivelul solului pentru funcțiunile menționate anterior;parcările vor fi amplasate grupat & izolat în zonele periferice ale ansamblului. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Rezolvarea arhitecturală a împrejurimilor lor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela;în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejurimile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate. Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative. Se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul ansamblului de locuințe colective. În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la aliniament situate în ansambluri noi de tip condominiu , gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de împrejurimi, pot fi separate de zonele de circulație pietonală cu peluze amenajate iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele etc. Împrejurimile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime: POT<sub>max</sub> =30 % (P+3); POT<sub>max</sub> =20 % (P+4,10). Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv , dar nu mai mult de 60%. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime: CUT<sub>max</sub> =0,8(P+3); CUT<sub>max</sub> =1,0(P+4,10). Pentru alte funcțiuni complementare , conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv , cu respectarea corelării dintre POT<sub>max</sub> și regimul de înălțime reglementat , dar nu mai mult de 1,2.

LL - Zona locuințelor individuale și colective mici, în regim de construire izolat și grupat, cu regim de înălțime P, P+1, realizate pe baza unor lotizări prestabilite. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele funcțiuni: locuințe individuale mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire izolat și grupat și anexele acestora,garaje ,filigorii,împrejurimi,platforme carosabile și pietonale,amenajări exterioare; locuințe colective mici cu P, P+1 niveluri, care vor conține maximum 6 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă; spații libere și plantate aferente acestei zone. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil ,rezolvată strict în volumul podului existent. Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții: activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale), să nu depășească 100,0 mp arie utilă și să se desfășoare numai în interiorul clădirilor; serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în spații închise; cu suprafața utilă care să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți. Pentru funcțiuni complementare ,compatibile cu locuirea, se va obține acordul vecinilor. Se admit extinderi pentru modernizarea locuințelor, fără modificarea volumetriei, cu max.25,0 mp arie construită la sol, supuse avizului CTUAT ca studii de inserție. Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților. ART.3

– UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitarea materialelor refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

**SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

**ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** Se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 250,0 - 600,0 mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12,0 – 14,0 metri pentru construcțiile cuplate și 15,0 – 18,0 metri pentru construcțiile izolate. Pentru locuințe colective mici cu P, P+1 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 600,0 mp. Dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are suprafața și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafața mai mică cu cel mult 50,0 mp. și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația unei parcele de colț) redus cu cel mult 25%.

**ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se mențin retragerile de la aliniament din planurile inițiale de lotizare care variază de la lotizare la lotizare între dispunerea clădirilor pe aliniament și o retragere de 4,0 - 5,0 metri. Se menține limita până la care se considera în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior). Se conservă actualele condiții de aliniere dacă acestea se înscriu în principiile lotizării inițiale. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism.

**ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării inițiale. În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri, dacă regimul lotizării inițiale nu dispune de alt mod de amplasare. Pentru clădirile cuplate - clădirile se vor dispune respectând sistemul initial de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15,0 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri dacă regimul lotizării inițiale nu dispune de alt mod de amplasare. Pentru clădirile cuplate - în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 metri dacă frontul parcelei este de minim 12,0 metri. Pentru clădirile cuplate - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinat încalcă regula de cuplare iar noua clădire respecta regula valabilă pentru întreaga lotizare. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 15,0 mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu puțin de

5,0 metri. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească înălțimea împrejuririi (2,2 metri). Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei. Edificatele cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15,0 mp pot fi amplasate în cadrul grădinii adiacent limitei de proprietate posterioare a parcelei.

**ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA:** Pentru parcelele realizate pe baza unor lotizari prestabilite nu se vor amplasa mai multe clădiri pe aceeași parcelă.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 4,0 metri. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte. Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului/alinierii, destinate amplasării construcțiilor. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectului inițial al lotizării dar nu mai mult de P+1. Se admite mansardarea clădirilor existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei în volumul podului existent. Pentru clădiri cuplate - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respectă prevederile Articolului 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate. Mansardarea clădirilor cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor clădirilor existente cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

**ART.12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificat e, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Firidele de bransament



## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

și contorizare vor fi integrate în împrejurime. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice. În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel: tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă; împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Împrejurimile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): POT<sub>max</sub>=30%. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): CUT<sub>max</sub>=0,6.

V1a - Parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri în zona centrală sau în ansambluri rezidențiale și fâșii plantate publice. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele funcțiuni: spații plantate înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale, alternative, ocazional rutiere; amenajări pentru petrecerea timpului liber, joc, sport și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu aceasta subzona; mobilier urban, echipamente de fitness, obiecte de artă, iluminat decorativ, alte componente ale amenajării peisagere; amenajări pentru activități culturale și alimentație publică cu caracter temporar sau permanent realizate în baza unor studii de inserție care să conserve coerența spațială și să nu altereze peisajul urban; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, alte tipuri de spații anexe. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură. Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

cu clădirile existente menținute. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare; lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public, ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Se conservă, de regulă, structura parcelară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii. Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora, după caz, documentații preliminare de urbanism (PUZ). Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de amenajări pentru utilizări admise cu condiționări, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât pot să permită bună funcționare a activității propuse fără alterarea caracterului spațiilor verzi, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicatorilor urbanistici propuși prin acesta; în aceste cazuri se solicită studii de detaliu PUD, bazate pe analiza situației existente și a contextului urban, care să detalieze din punct de vedere urbanistic parcela și amplasarea amenajărilor preconizate. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice, etc.) avizate și aprobate conform Legii. Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, & amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; amp; icirc;n condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice, etc.) avizate și aprobate conform Legii. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice, etc.) avizate și aprobate conform Legii. ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct. Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca o componentă importantă a imaginii urbane. Sunt admise, pe baza unor documentatii preliminare de urbanism (PUZ), modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban. Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități. Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului. ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje. Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

Regulament. ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită în funcție de studiile de specialitate (arhitectură peisageră, horticole, dendrologice și de studii de inserție, după caz, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului. Se recomandă limitarea înălțimii la max. P+1. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul construcțiilor și al amenajărilor se va integra c&a circ; t mai mult posibil &icir c;n i magin ea generală naturală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de elementele peisagere major e (apă, relief) cu care se află în relații de co-vizibilitate. Se vor adopta soluții de construire durabilă, ecologică. Pentru a determina o imagine arhitecturală minimalistă, subordonată cadrului natural, se vor utiliza materiale de finisaj specifice: lemn, piatră naturală, metal, sticlă în combinație cu elemente vegetale. Arhitectura clădirilor va fi adaptată contextului existent și va exprima caracterul programului funcțional suordonat cadrului predominant natural ; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul local de publicitate și în legislația specifică în vigoare privind localizarea, dimensiunile și forma de prezentare. Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei.

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: Zonele pentru parcuri,grădini publice,scuaruri vor fi echipate edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice,edificate,disponibile și funcționale. Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc). Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se vor amplasa recipiente pentru colectarea deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală;în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale.

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente. Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil, se vor realiza conform studiilor de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice), inclusiv, după caz, cu documentații preliminare de urbanism (PUZ) în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi. Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au îmbrăcăminte de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 30% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă,medie,înaltă). Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: De regulă spațiile verzi cu acces nelimitat nu vor fi împrejmuite în raport cu spațiile publice adiacente sau delimitarea va putea fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor amenajări specifice (plantații, borduri). Dacă totuși împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în împrejurimi transparente cu înălțime maximă

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

de 1,20 metri, din care are 0,30 metri s ocu opac, opț ional put &aci rc;nd fi dub late d e gard viu. Împrejurimile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 1,80 metri, de regulă din zidărie de cărămidă. Împrejurimile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): În cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire procentul de ocupare se va stabili în funcție de studiul de specialitate aferent, (arhitectură peisageră), avizat și aprobat conform Legii. Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare a terenului de 5,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate (scur, grădină, parc, fâșie plantată). ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): În cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare a terenului se va stabili în funcție de studiul de specialitate aferent, (arhitectură peisageră) avizat și aprobat conform Legii. Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare a terenului de 0,10 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate (scur, grădină, parc, fâșie plantată).

V1aP -Parcuri, grădini publice, scuaruri situate în Zona Construită Protejată . SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele funcțiuni: spații plantate înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale , alternative,ocasional rutiere; amenajări pentru petrecerea timpului liber,joc,sport și odihnă, alte activități în aer liber compatibile cu aceasta subzona; mobilier urban, obiecte de artă, iluminat decorativ,alte componente ale amenajării peisagere; amenajari pentru activități culturale și alimentație publică cu caracter temporar sau permanent realizate în baza unor studii de inserție care să conserve coerența spațială și să nu altereze peisajul urban; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere,alte tipuri de spatii anexe. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale ce utilizează sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură. Pot fi luate în considerare reconversii/regenerări funcționale, cu condiția ca noile utilizări să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile și amenajările precum și cu clădirile existente menținute. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări precum și orice intervenții care contravin legislației în vigoare; lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; lucrari de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public,ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Se conservă de regulă structura parcellară existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform Legii, în condițiile stabilite prin PUZCP. Este admisibilă extinderea suprafețelor zonelor verzi de acest tip, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora documentații specifice (arhitectură peisageră, studii horticole, dendrologice) cu echipe pluridisciplinare, fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de aliniament se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii. Amplasarea față de aliniament a amenajărilor admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care acestea sunt și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

**ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Amplasarea clădirilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA:** Amplasarea clădirilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice, etc), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulație publică în mod direct. Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca o componentă importantă a imaginii urbane. Sunt admise, pe baza documentației de urbanism PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament bazate pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice) fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, modificări ale tramei stradale în scopul integrării spațiului în sistemul general urban al traseelor pietonale și de circulații alternative, cu condiția conservării compoziției de ansamblu și a peisajului urban. Pentru amenajările admise sau admise cu condiționări, în condițiile în care sunt funcțiuni cu acces public, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități. Pentru aleile pietonale și zonele pentru circulații alternative din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme de îmbrăcămînți specifice – de preferință din materiale naturale (piatra, lemn, etc) montate astfel încât să se evite impermeabilizarea excesivă a terenului.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Parcajele necesare vor fi realizate în zonele de acces / intrare, urmând să facă parte din sistemul public de parcaje. Este interzisă staționarea autovehiculelor în spațiul zonelor verzi; locurile de staționare se vor organiza, în interiorul parcelei, în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Pentru clădiri noi înălțimea va fi stabilită prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia cu respectarea prezentului Regulament, bazată pe studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice) sau studii de inserție, după caz, fundamentate de un studiu istoric avizate și aprobate conform Legii, necesare pentru conservarea coerenței ansamblului și protecția peisajului. Se recomandă limitarea înălțimii la max. P. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin confor mare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Orice intervenție asupra amenajărilor și clădirilor existente ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

se vor realiza în regim de restaurare, în baza unui studiu de specialitate(studiu istoric) avizat conform Legii. Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau a celor ce fac parte din ansambluri clasate sau propuse pentru clasare se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate prin studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform Legii. Pentru amenajări sau construcții se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor construcțiilor existente cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilaștri, etc). Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare; în mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală; în situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru în manieră tradițională. Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate în raport cu cele noi. Orice intervenție vizând construcții sau amenajări noi sau extinderi ale celor existente va respecta următoarele recomandări: arhitectura construcțiilor sau amenajărilor va fi adaptată contextului existent și va exprima caracterul programului; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Publicitatea temporară se va înscrie în Regulamentul Local de Publicitate și legislația specifică în vigoare privind localizarea, dimensiunile și forma de prezentare. Afișajul specific va face obiectul studiilor de specialitate asociate proiectului de amenajare al zonei.

**ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** Zonele pentru parcuri,grădini publice,scuaruri vor fi echipate edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice,edificate,disponibile și funcționale. Iluminatul public va fi tratat ca o componentă arhitecturală peisageră a amenajării acestor spații și va face obiectul unor studii de specialitate. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (alei,accese,etc). Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. S e vor amplasa recipiente pentru colectare a deșeur ilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală ; în zona de întreținere se va organiza un sistem destinat colectării deșeur ilor, accesibil din spațiul public și un spațiu pentru depozitarea temporară a resturilor vegetale.

**ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Se conservă, de regulă actuala structură cadastrală și sistemul de plantații existente ale spațiilor verzi, precum și sistemul de alei și amenajări aferente. Intervenții importante asupra spațiilor verzi existente și a sistemului de alei și amenajări aferente, realizarea de noi spații verzi amenajate cu acest profil, se vor efectua în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia numai pe bază de studii de specialitate (arhitectură peisageră, studii horticoale, dendrologice), fundamentate de un studiu istoric, avizate și aprobate conform Legii, în contextul conservării caracteristicilor specifice acestui tip de zone verzi. Spațiile libere sunt considerate în zonele de amenajare, spații ce au înbrăcămintă de orice tip; în compoziția globală se recomandă ca acest tip de spații să nu depășească un procent de 40% în raport cu zona verde (organizată pe solul natural și care cuprinde exclusiv vegetație joasă, medie, înaltă). Se vor folosi specii de plante/arbori utilizate în mod tradițional pentru plantarea acestor spații,de preferință din soiuri indigene,specifice zonei, pentru optimizarea costurilor de întreținere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

**ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES:** De regulă spațiile verzi cu acces nelimitat nu vor fi împrejmuite în raport cu spațiile publice adiacente sau delimitarea

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

va putea fi realizată prin dispunerea perimetrală a unor amenajări specifice (plantații, borduri). Dacă totuși împrejmuirea este necesară, separarea spre stradă a terenurilor ocupate cu astfel de funcțiuni va consta în împrejmuiri transparente cu înălțime maximă de 1,20 metri, din care 0,30 metri soclu opac, opțional putând fi dublate de gard viu. Împrejmuirile spre zonele de vecinătate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 1,80 metri, de regulă din zidărie de cărămidă. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren):** În cazul extinderii, mansardării, supraetajării, clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire procentul de ocupare se va stabili conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia în funcție de studiul de specialitate aferent (arhitectură peisageră), fundamentat de un studiu istoric, avizat și aprobat conform Legii. Se recomandă nedepășirea unui procent de ocupare a terenului de 5,0% (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate (scur, grădină, parc, fâșie plantată).

**ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren):** În cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire coeficientul de utilizare a terenului se va stabili conform PUZCP sau până la aprobarea acestuia în funcție de studiul de specialitate aferent (arhitectură peisageră), fundamentat de un studiu istoric, avizat și aprobat conform Legii. Se recomandă nedepășirea unui coeficient de utilizare a terenului de 0,10 (pentru clădiri ce includ spații interioare de orice tip), raportat la întreaga suprafață a zonei studiate (scur, grădină, parc, fâșie plantată).

CC - Subzona centrelor de cartier existente și a centrelor de cartier din zonele de extindere.

**SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.**

**ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE:** funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier; administrare afacerilor, servicii financiar-bancare; funcțiuni de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale; servicii sociale personale și colective, edituri, sedii ale unor publicații, activități asociative diverse, activități manufacturiere aferente; comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul; alimentație publică și servicii conexe compatibile (restaurante, cofetării, cafenele); turism și servicii pentru turism, agrement urban; loisir și sport în spații închise și deschise; servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu; cultură și educație; lăcașuri de cult; servicii și spații pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice (grupuri sanitare publice, alte spații anexe); parcaje subterane/supraterane – la sol sau multietajate; locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată conținută în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unei documentații de urbanism; parcuri, grădini publice, scuaruri, zone plantate peisager.

**ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific. Se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 10% din frontul străzilor, să nu se situeze la parterul a mai mult de două clădiri alăturate și să nu ocupe un front mai mare de 40,0 m: Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei); accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică

pentru vecinătăți. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării pentru aceste funcțiuni a accesului direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcela. Se admite construcția de locuințe colective în clădiri cu alte funcțiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuințe vor avea de preferință un partiu special, adaptat includerii în locuința a spațiilor pentru diferite profesii libere. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; comerț și depozitare en-gros; stații de întreținere auto, alte tipuri de servicii pentru autovehicule; curățatorii chimice; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitarea materialelor re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Pentru noi construcții publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcane. Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri, în cazul construcțiilor dispuse în regim continuu și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate; în funcție de necesitățile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Clădirile destinate unor instituții și echipamente publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 4,0-10,0 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității, de normele tehnice existente și de situația caracteristică pe străzile adiacente. Clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim 4,0 m de la aliniament pe străzile cu trotuare având lățimi de maxim 3,0 metri sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste 3,0 metri cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii sau a circulației pietonale. Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime a clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10. În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime recomandată față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri (aliniament posterior) cu excepția parterului care poate ocupa 80% din suprafața parcelei; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii. În situațiile în care frontul deschis constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; asemenea situații pot fi detaliate prin documentații de urbanism aprofundate ce vor avea la bază un studiu dezvoltat pe o suprafață relativ evantă. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR



**FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexis tent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente. Clădirile care adapostesc funcțiuni publice se vor amplasa în regim izolat; clădirile care adăpostesc alt tip de funcțiuni se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu pentru ambele fronturi ale unei aceleasi strazi. Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate ,daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament cu exceptia parterului care poate ocupa 80% din suprafata parcelei ; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii. În cazul fronturilor discontinue, în care clădirea se alipește numai pe una dintre limitele laterale de o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va retrage obligatoriu față de această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 4,0 metri; în cazul în care această limită separă centrul de cartier de subzona preponderent rezidențiala, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanță se majorează la 5,0 metri. Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa principală dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidențiala realizata in regim discontinuu precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici; în aceste cazuri se va respecta o retragere cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m. Distanța dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue. În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se recomanda ca la clădirile cu activități manufacturiere ferestrele de pe fațadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuințe situate la mai puțin de 10,0 m distanță, să aibă parapetul poziționat la înălțimea minimă de 1,90 m de la pardoseala încăperilor. În cazul clădirilor comerciale și de mică producție se admite modul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale Regulamentului.

**ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA:** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca acc esele dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurate printr-o bretea locală de dublură. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea poster i oară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri. Planul Urbanistic Zonal de Reabilitare Urbană pentru regenerarea centrului de cartier va delimita clar în spațiul public circulațiile convenționale, zonele rezervate circulațiilor alternative și a celor pietonale, străzile pietonale și piațetele. Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile,realizate de preferință din materiale naturale.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

autovehiculelor necesară funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor și a parcajelor publice. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte. În cazul în care nu se pot asigura în spațiul parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni. Gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, în funcție de posibilități, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** De regulă înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente. Se recomanda înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10(40,0 metri) pe străzile cu 6 fire de circulație, P+6(24,0 metri) pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3(17,0 metri) pe străzile cu 2 fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanță dintre aliniamente conform Articolului 5. Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,0 m pe străzile cu 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 m pe străzile cu 2 fire de circulație; în acest spațiu se recomanda racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența de înălțime dintre acestea este mai mare de două niveluri. Se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 25,0 metri de la intersecția aliniamentelor cu condiția să nu se realizeze calcane vizibile de pe domeniul public. Se recomanda ca înălțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție. Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei subzone arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara întregului centru de cartier. Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului original. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare. Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. În cazul

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora. În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente. Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%. ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate. Toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecă re parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 5% din suprafață. Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil). Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 50%. În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30% va fi amenajat ca spațiu plantat decorative. Pentru alegerea speciilor adecvate se va colabora cu un arhitect peisagist. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă, în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate. Se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică,

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

dublă de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier. Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative. În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren):** POTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări: POTmax exclusiv echipamente publice=80%; pentru echipamente publice conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

**ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren):** CUTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări: CUT maxim exclusiv echipamente publice - în funcție de numărul maxim de niveluri: P+3,4-CUTmax=2,0/P+5 și peste - CUTmax=2,2; pentru echipamente publice conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POTmax și regimul de înălțime reglementat.

CM3 - Subzonă formată prin inserții de funcțiuni mixte și reconversii ale locuințelor situate preponderent la parter în alte funcțiuni, în fronturile existente constituite din blocuri de locuințe colective.

**SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.**

**ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE:** funcțiuni administrative, instituții, servicii și echipamente publice; administrarea afacerilor, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare; expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; comerț cu amănuntul; turism și servicii pentru turism; restaurante, cofetarii, cafenele etc.; loisir și sport în spații acoperite; servicii pentru sănătate cu caracter preponderent ambulatoriu; cultură și educație; locuințe colective cu partiu obișnuit sau locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

**ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific. Se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40,0 metri și să nu fie amplasat învecinat mai mult de două astfel de clădiri. Se admite reconversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare operațiune. Se admite reconversia în alte funcțiuni a locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului pentru aceste funcțiuni direct din spațiul public; diferența de nivel până la cota parterului va fi preluată doar la interior; funcțiunile cu acces public limitat pot avea acces din ganguri sau din curtea imobilului dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

**ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE:** Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări: activități productive, servicii poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; comerț și depozitare en-gros; curățatorii chimice; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitarea materialelor refozabile; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate.

**SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

**ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** Pentru noi instituții și servicii publice, în absența unor norme specifice și în funcție de tema beneficiarului, terenul minim construibil este de 1000,0 mp. cu un front la stradă de minim 30,0 metri -în cazul clădirilor dispuse izolat și de minim 24,0 metri în cazul clădirilor cuplate pe o latură sau alipite la două calcanе. Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomanda lotizarea terenului în parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 12,0 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau isolate. Adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.

**ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Clădirile publice se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 6,0-10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de situația existentă de configurare a fronturilor stradale în zona de amplasare. Clădirile care nu au funcțiunea de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii. Dacă înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțimea al clădirii măsurată la cornișă în raport cu distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 3,0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțimea ale clădirilor pe străzile laterale conform Articolului 10. În cazul în care la limita între două parcele există un decalaj, se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală; -Pentru clădirile care alcătuiesc fronturi continue se stabilește un aliniament posterior recomandat situat la o distanță de maxim 20,0 metri față de aliniamentul la stradă; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii.

**ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Conformarea amplasării clădirilor pe parcelă, va fi determinată de contextul generat de cadrul construit preexistent al parcelei precum și de conformarea spațială a construcțiilor de pe parcelele adiacente. Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat. Clădirile care adăpostesc alt tip de funcțiuni vor fi realizate predominant în regim continuu sau predominant în regim discontinuu, pentru ambele fronturi ale unei aceleiași străzi. Clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanеle clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Clădirile amplasate în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa principală dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzona predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea construcției cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri. Distanța dintre clădirea unei biserici de rit bizantin și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10,0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue. În toate cazurile clădirile se vor

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se recomanda ca parapetul ferestrelor clădirilor cu activități de mica producție de pe fațadele orientate spre parcelele laterale care prezintă ferestrele unor locuințe situate la mai puțin de 10,0 metri să fie poziționate la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor. În cazul clădirilor comerciale și de mica producție se admite modul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale Regulamentului. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea măsurată astfel, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală. ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri. Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminte permeabile, realizate de preferință din materiale naturale. ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de max.150,0 metri pentru funcțiunea de locuire și maxim 250,0 metri pentru celelalte funcțiuni. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament. ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente. În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența de înălțime între cele două străzi este de un singur nivel, se va prelungea regimul de înălțime cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime între cele două străzi diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC. ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei, de particularitățile sitului, de rolul social al străzilor comerciale, de

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate. Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție în condițiile legislației în vigoare. Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului original. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare. Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora. În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente. Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%. ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate. Toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10% din suprafață. Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil). Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 70%. În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice. Spațiile construite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp. Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale. Se recomandă ca minim 75% din terasele

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare. În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă și în spiritul celor realizate în zona centrală. În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate. Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative. Se recomanda separarea terenurilor ce aparțin echipament elor publi ce și bisericilor cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu. În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m2 AC/m2 teren): POTmax , în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări: POTmax=65% cu excepția funcțiunilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea unui POTmax =70%. ART.16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m2 ADC/m2 teren): CUTmax, în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționări: CUTmax=1,5 cu excepția funcțiunilor publice pentru care se vor aplica norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu respectarea corelării dintre POTmax și regimul de înălțime reglementat.

CB10 - Subzone dispersate existente situate în afara Zonei Construite Protejate. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: se vor avea în vedere funcțiuni care completează, diversifica și adaptează funcțiunile existente în funcție de necesități, în cadrul conceptului de regenerare urbană și de dezvoltare durabilă. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități; se va avea în vedere cu prioritate organizarea circulațiilor(auto,pietonale,alternative) și creșterea calității spațiului public ca parte a procesului de regenerare urbană. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Extinderile, reabilitările și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate. Orice intervenție care completează și îmbunătățește funcționalitatea zonei cu condiția conservării coerentei ansamblului și ridicării calității imaginii urbane. Parcaje și garaje colective supraterane sau subterane în clădiri dedicate publice sau private cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei), fiind dispuse în spatele unui front cu alte funcțiuni; accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi secundare cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major auto și pe cel pietonal. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive, servicii poluante de orice natură , cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; comerț și depozitare en-gros;



depozitarea materialelor refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. Pentru creșterea calității structurii spațiului urban, în aceasta zona intervențiile importante ce privesc restructurarea integrală sau parțială a unui teritoriu se recomandă să se realizeze pe bază de documentații de urbanism PUZ ce vor fundamenta soluțiile arhitecturale propuse precum și coexistența acestor zone cu contextul general urban; documentațiile vor evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Se recomandă menținerea limitelor actuale ale diferitelor unități. În cazul implementării de noi funcțiuni de interes municipal și supramunicipal sunt necesare operațiuni funciare de reconfigurare a regimului juridic prin regruparea parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere, gestionate de administrația publică locală sau parteneriat public-privat. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Pe străzile cu clădiri existente se va menține neschimbată situația de configurare a fronturilor stradale - cu retragere față de aliniament egală cu retragerea dominantă, dar nu mai puțin de 4,0 metri sau cu dispunere pe aliniament. Reconstrucția sau extinderea echipamentelor publice amplasate izolat se va face, pe cât posibil, cu o retragere de la aliniament de minim 10,0 metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție de amplitudinea străzii, de profilul activității și de normele tehnice specifice existente. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime recomandată față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri (aliniament posterior); depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: În cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice amplasate în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișa principală a clădirii dar nu cu mai puțin de 5,0 metri. În zonele de versanți, clădirile se vor construi în regim izolat. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina la calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri. Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alina la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție. În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0 m. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală. ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare dimensionate conform normelor specifice se dispun în construcții subterane /supraterane sau în parcaje amenajate la sol în condițiile stabilite de Art.2. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250,0 metri. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente. Se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5(21,0 m) pe străzile cu patru fire de circulație și P+3(17,0 m) pe străzile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente clădirea va fi retrasă de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 metri. Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care deșeuzează în aceasta pe o lungime de 50,0 metri pe străzile cu patru fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să se integreze în caracterul general al zonei și să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate. Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție. Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei zone arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale. Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului original. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare. Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de

cele naturale. În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș privind localizarea, dimensiunile și forma acestora. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș; În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente. Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%. ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate. Toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANATE: Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului & în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu funcțiuni accesibile publicului. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pentru parcelele ce includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10 % din suprafață. Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil). Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă , amenajate peisager și plantate în proporție de minim 70%. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului. Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate; indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

plantații, jardiniere, elemente decorative; în cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; pe toate limitele se admite realizarea unor împrejmuiri din gard viu sau similar cu cele din restul zonei centrale; împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): POTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări: POTmax=50% în zona de lunca (CB10). ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): CUTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări: CUTmax=1,2 în zona de lunca (CB10).

CB1P0 - Subzone dispersate existente, situate în interiorul Zonei Construite Protejate. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: se mențin funcțiunile actuale cu completări și adaptări în funcție de necesități; se va avea în vedere cu prioritate organizarea circulațiilor (auto, pietonale, alternative) și creșterea calității spațiului public ca parte a procesului de reabilitarea urbană. În zonele de protecție ale siturilor arheologice și în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice (altele decât siturile arheologice) lucrările de săpătură se execută cu supraveghere arheologică. În cazul siturilor arheologice orice intervenții în sol vor fi precedate de cercetare arheologică preventivă; pentru proiectele care afectează zonele cu potențial arheologic se vor întocmi în prealabil studii de diagnostic arheologic. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: extinderile, reabilitările și schimbările de profil se admit cu condiția ca noile funcțiuni să fie compatibile cu statutul Zonei Construite Protejate; extinderile, reabilitările și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; orice intervenție care completează și îmbunătățește funcționalitatea zonei cu condiția conservării coerentei ansamblului și ridicării calității imaginii urbane. Se admite staționarea și gararea autovehicolelor în construcții multietajate subterane/supraterane în condițiile stabilite de PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametrii critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de constructibilitate, parcellar, funcțiuni și gabarite intruzive). Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția să nu fie vizibile de pe domeniul public și să nu producă poluare fonică pentru vecinătăți. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări: se interzic funcțiunile incompatibile cu statutul de Zona Construită Protejată; orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; construcții provizorii de orice natură; comerț și depozitare en-gros; depozitarea materialelor refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Se recomandă menținerea limitelor actuale ale diferitelor unități. În cazul implementării de funcțiuni de interes municipal și supramunicipal sunt necesare operațiuni funciare de regroupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preempțiune sau de expropriere din cauză de utilitate publică

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

gestionate de către administrația publică sau în parteneriat public-privat. Pentru celelalte funcțiuni se considera construibile parcelele cu suprafața minimă de 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri; adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Pe străzile din Zona Construită Protejată se va menține situația existentă de configurare a fronturilor stradale - cu retragere față de aliniament egală cu retragerea dominantă, dar nu mai puțin de 4,0 metri sau cu dispunere pe aliniament. Reconstrucția sau extinderea echipamentelor publice amplasate izolat se va face, pe cât posibil, cu o retragere de la aliniament de minim 10,0 metri sau, în cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament în funcție de ampriza străzii, de profilul activității și de normele tehnice specifice existente. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime recomandată față de aliniament care se va încadra în 20,0 metri (aliniament posterior); depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: În cazul reconstrucției sau extinderii clădirilor publice amplasate în regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișa principală a clădirii dar nu cu mai puțin de 5,0 metri. În zonele de versanți clădirile, se vor construi în regim izolat. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri. Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță recomandată de maxim 20,0 metri de la aliniament; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție. În toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,0 metri. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminatul unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală. ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare. Pentru căile pietonale și carosabilele din interior se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, din materiale naturale. ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate în spațiul parcelei, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250,0 metri. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise. ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente. Se admit înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+5(21,0 m) pe străzile cu patru fire de circulație și P+3(17,0 m) pe străzile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente aceasta va fi retrasă de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre acestea dar nu mai puțin de 4,0 metri. Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debușează în aceasta pe o lungime de 50,0 metri pe străzile cu patru fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri pe străzile cu două fire de circulație sau cu unul singur; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri. În toate cazurile, până la aprobarea PUZCP justificarea înălțimii clădirilor măsurată la cornișă se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC. ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să se integreze în caracterul general al zonei și să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate. Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție. Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100,0 metri față de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei zone construite protejate arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei centrale. Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului original. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare. Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș privind localizarea, dimensiunile și forma acestora. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) în acord cu prevederile legale și cu Regulamentul Local de Publicitate al municipiului Tg.Mureș. În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru

intervenții asupra clădirilor existente. Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%. ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate. Toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu funcțiuni accesibile publicului. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuite exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă); pe parcelele care includ clădiri pentru parcaje, garaje colective cu acces public nelimitat, spațiile verzi organizate pe solul natural, pot fi reduse până la 10 % din suprafață. Spațiile libere (suprafețe ce au o înmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil). Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de minim 70%. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului. Se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela și în spiritul celor realizate în zona centrală. În cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate. Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative. În cazul clădirilor retrase de la aliniament și a instituțiilor publice, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu. Pe toate limitele se admite realizarea unor împrejurări din gard viu sau similar cu cele din restul zonei centrale. Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): POTmax va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări: POTmax=50% în zona

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

de lunca (CB1P0). ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): CUT<sub>max</sub> va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, cu următoarele condiționări: CUT<sub>max</sub>=1,2 în zona de lunca (CB1P0).

CEP - Subzona echipamentelor publice situate în interiorul Zonei Construite Protejate. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Echipamente publice la nivel zonal și de centru de cartier: creșe, grădinițe cu program redus, normal și prelungit, școli primare și gimnaziale, colegii, after school, școli postliceale, școli profesionale, învățământ superior, cămine și cantine pentru elevi și studenți, dispensare urbane și dispensare, policlinici, centre de sănătate, cabinete medicale de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete de fizioterapie, laboratoare medicale, cabinete stomatologice, farmacii, puncte farmaceutice, bibliotecă și mediatecă de cartier, săli de spectacol și pentru reuniuni, cluburi, case memoriale, spații expoziționale, spații pentru edituri, posturi radio și televiziune, alte tipuri de noi echipamente publice. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației de construire; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri. Se vor respecta normele tehnice de asigurare a bunei funcționari specifice fiecărui tip de echipament. La dispensarele, creșele și grădinițele situate în clădiri cu mai multe funcțiuni se va asigura un acces direct, separat de cel al celorlalți utilizatori și o capacitate și adresabilitate redusă. Pentru toate tipurile de echipamente publice suprafața de teren prevăzută în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată se va dimensiona în funcție de capacitate conform normelor tehnice specifice. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări: se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția utilizării temporare a școlilor ca sedii de circumscripții electorale; amplasarea de funcțiuni aferente echipamentelor publice care atrag un volum semnificativ de pietoni și/sau vehicule sau generează disfuncții față de vecinătăți; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări: conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament adaptate locației existente sau propuse pe terenuri libere adiacente echipamentelor existente sau pe alte terenuri disponibile; se recomandă menținerea parcelarului istoric existent, evitarea unificării sau divizării parcelelor; se recomandă amplasarea echipamentelor publice în regim izolat pe parcele minime de 1000,0-1500,0 mp, cu front la stradă de minim 25,0 metri; pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau isolate. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări: conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare cu respectarea situației existente de amplasare pe aliniament sau de retragere față de aliniament a zonei; în cazul clădirilor amplasate izolat retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0-10,0 metri; în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente dar nu mai puțin



## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

de 3,0 metri; în cazul în care buna funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, retragerea față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor cu alte funcțiuni din zonele adiacente, cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.

**ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări: conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare cu respectarea specificității zonei; în cazul în care nu există alte constrângeri generate de contextul urban de amplasare clădirea se va retrage față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu cu mai puțin de 5,0 metri pentru limitele laterale și nu cu mai puțin de 10,0 metri față de limita posterioară; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP.

**ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ:** Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări: conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare ; în cazul în care nu există alte constrângeri generate de contextual urban de amplasare clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină natural.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele condiționări: toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență; se vor evita suprapunerile între circulațiile carosabile și cele pietonale; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele condiționări: echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor tehnice specifice în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice; atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte; parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri; necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de echipamente admise.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări: înălțimea clădirilor se va încadra în caracterul zonei de amplasare și în cel al vecinătăților; înălțimea clădirilor situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii măsurată la cornișă să nu depășească distanța dintre aliniamente; se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de  $P+2(12,0\text{ m})$ ; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5; se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe strada considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri; în toate cazurile până la aprobarea PUZCP justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 metri și în baza unui studiu de inserție fundamentat istoric și urbanistic; regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC. ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1; autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă; orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție avizat conform Legii; pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în spațiul acestei subzone arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara zonei construite protejate; aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice programelor pentru echipamente publice cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate; arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale clădirii sau ansamblului original; se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare; pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă; se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare; raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; în cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi; firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora; în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente; se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă de pe dealul Budiului, dinspre platoul Dâmbul Pietros sau de la platoul Cornești; se recomandă plantarea teraselor în proporție de 70%. ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele condiționări: toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate; toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în clădiri; se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc); fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele condiționări: se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile utilizatorilor și în special a celor vizibile de pe domeniul public în toate cazurile; spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil); spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de minim 40%; eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și amenajări exterioare conform normelor tehnice specifice echipamentelor publice; în zonele de versanți se va apela la consultanți de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața neocupată cu clădiri a terenului. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Conform PUZCP și conform temei de proiectare a beneficiarului cu următoarele recomandări: rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela; se vor conserva și reabilita de regulă împrejmuirile existente valoroase, atunci când acest lucru este posibil; echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri având înălțimea totală de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 1,80 metri și maxim de 2,20 metri și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective cu înălțime medie sau mare și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective cu regim mic de înălțime sau cu alte activități cu care se pot stânjeni reciproc; echipamentele publice din Zona Construită Protejată formate din fronturi continue dispuse pe aliniament vor adopta sistemul de accese prin ganguri iar gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri; împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): POT max va fi cel reglementat conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament, respectând următoarele condiționări: în zona de versanți POT<sub>max</sub>=20 % (CEP000). ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): CUT max va fi conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament, respectând următoarele condiționări: în zona de versanți CUT<sub>max</sub>=0,5 (CEP000).

V8 - Fâșii plantate de protecție sanitară. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Plantații înalte medii și joase de diferite esențe, de preferință autohtone, în conformitate cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei categorii de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită protecție sanitară în parte. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Spații verzi întreținute în condițiile tehnice stabilite de gestionării zonelor cu infrastructură de gospodărire comunală ce trebuie protejate. Sistem de alei și platforme pentru întreținere realizate cu îmbrăcăminti din materiale naturale, cu grad ridicat de permeabilitate. Elemente aferente diferitelor tipuri de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția asigurării compatibilității tehnice cu zona infrastructurii de gospodărire comunală ce trebuie protejată și a pozării acestora în subteran. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări prin avizul eliberat de gestionarul zonei cu infrastructură de gospodărire comunală ce trebuie protejată. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Zone delimitate în PUG pe baza studiilor de fundamentare; delimitarea zonelor pentru protecție sanitară va fi actualizată în conformitate cu actualizarea bazei

cadastrale cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea plantațiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, față de aliniament se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Amplasarea plantațiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: Amplasarea plantațiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Sistemul de alei și platforme pentru întreținere a acestor zone, după caz, se vor integra în sistemul general al circulației urbane în conformitate cu programul funcțional al zonei ce necesită protecție sanitară. Se vor utiliza trasee adaptate tipului de teren de amplasare și îmbrăcăminti din material naturale cu grad ridicat de impermeabilitate, fără stânjenirea funcționalității zonei necesare a fi protejată. ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Este interzisă parcare autovehiculelor în spațiul zonelor verzi, cu fâșii plantate de protecție sanitară; eventualele locuri de parcare se vor organiza ca parte a sistemului de parcaje aferent circulațiilor publice. ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea plantațiilor și a amenajărilor, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile R ACR-ZSAC. ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Aspectul plantațiilor și a amenajărilor, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: În zonele verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele plantate din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimum necesar (alei, accese, etc). Pentru zonele verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară se va amenaja cu prioritate sistemul de drenare și colectare a apelor pluviale. Zonele cu acest profil vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Se conservă de regulă actuala structură cadastrală a spațiilor verzi cu fâșii plantate de protecție sanitară. Intervențiile importante asupra acestei zone și după caz a sistemului de alei și platforme de acces se vor realiza numai pe bază de studii de specialitate dendrologice și peisagere, în corelare cu cadrul normativ tehnic specific fiecărei categorii de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită protecție sanitară în parte. Se vor folosi specii de plante/arbori specifici zonei pentru optimizarea costurilor de întreținere; se va urmări fixarea terenului, protejarea față de fenomenele de eroziune. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care amplasarea acestora e în contradicție cu specificul categoriei de utilizare respective (fâșii plantate de protecție sanitară). ART.14– ÎMPREJMUIRI: Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii sau a împrejuririlor reglementate în funcție de specificul funcțional al zonei de infrastructură de gospodărire comunală ce necesită a fi protejată. Împrejuririle spre zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 1,80 metri dublate de gard viu. Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): În conformitate

cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

AI3a - Subzona unităților ce se mențin. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: Unități economice mici și mijlocii productive și servicii de profil ,de tip industrial și cvasiindustrial bazate pe tehnologii avansate nepoluante și energii regenerabile. Producție de anvergură mică și mijlocie și activități complementare - administrative, de depozitare, de desfacere,de prezentare,de transport, sociale - direct legate de funcția de bază. Distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse astfel: anumite activități comerciale(dar nu de tip en-gros)care nu necesită suprafețe mari de teren; comerț en-gros cu bunuri și materiale de dimensiune mică și medie. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Activități complementare de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora pe bază de documentații de urbanism aferente unui program de modernizare a zonei (PUZ de reabilitare /restructurare). Garaje publice sau private supraterane/subterane în clădiri dedicate cu condiția că accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul major. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (climatizare,încălzire,pompe de căldură)cu condiția ca în timpul funcționării să nu producă poluare de nici un fel și să nu fie vizibile de pe domeniul public. Se permite construirea locuințelor de serviciu strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente. Activități productive, poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Locuire de orice tip. Comerț en detail în clădiri independente sau de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Garaje în clădiri provizorii. Construcții provizorii de orice natură. Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare amplasate pe spațiul public. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente. Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Se conserva de regula structura parcelara existenta. Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare /restructurare a unităților economice existente, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40,0 metri în toate UTR din subzona AI3a și o suprafața minimă de 3.000,0 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile p entru activități productive; dimensiunile se păstrează și în cazul pa rcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul l în care în momentul aprobării prezentului Regulament parcelele acestei subzone au dimensiuni mai mici decât cele specificate mai sus este necesară relocarea unităților productive respective în termen de maxim 5 ani de la data aprobării prezentului Regulament. ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare /restructurare prevăd realinierea. Prin P.U.Z.de regenerare/restructurare se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,0 m pe străzile de categoria a II-a; 6,0 m pe străzile de categoria a III-a. În cazul adăugării de

noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis); în situația parcelor de colț, retragerea se va realiza identic față de ambele aliniamente; pentru incintele ce necesită reabilitare /restructurare; dimensiunea retragerii se va stabili prin documentații de urbanism (PUZ), după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6,0 m.

**ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioară a parcelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri față de nivelul solului. În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât zonele A, se interzice amplasarea acestora pe limita parcelei.

**ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ:** Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor tehnologice funcționale în interiorul unității în acord de activitatea desfășurată cu următoarele condiționări: distanța minimă între două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la două treimi (4,0 metri) dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. În toate cazurile se vor respecta condițiile rezultate din normele de pază și protecție față de incendii și toate normele tehnice specifice programelor funcționale conform Legislației în vigoare.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată în mod direct - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior; se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile/pietonale separate pentru : materiale/ personal/ vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Pentru amenajarea acceselor cu rol pietonal și carosabil din interiorul incintelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparatii cât și în timpul funcționării clădirilor se va asigura numai în interiorul parcelei în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte. Pentru staționarea autovehiculelor personalului/clientilor/vizitatorilor se vor organiza, de regulă, platforme de parcare la sol în cadrul incintei/parcelei; este posibilă și dispunerea parcajelor în clădiri dedicate, multietajate. Autovehiculele de orice alt tip decât autoturismele (utilizate în cadrul proceselor tehnologice, de transport al mărfurilor etc), vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție de minim 30% în spații specializate, dispuse la subsolul/demisolul/parterul clădirilor. Parcajele/garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/parcaje multietajate) pentru mai multe incinte/ansambluri. Pe bretelele de dublare a arterelor principale se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosința publică. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje se va dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** De regulă înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornișă nu va depăși distanța dintre aliniamente. Înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile teritoriale de referință învecinate/inconjurătoare. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii

acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul clădirilor va fi subordonat evidenterii unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate. Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programelor funcționale, legate de tehnologii inovative și dezvoltare durabilă. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

**ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** Toate clădirile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice din parcaje, circulații și platforme exterioare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcul elevecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei; nu se va impermeabiliza terenul peste minimumul necesar (accese, alei, trotuare). Se va asigura în mod special racordarea clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice sau alte tehnologii avansate. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public. Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri/împrejmuiri. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare. Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/ depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora.

**ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate peisager în suprafața de minim 20% din suprafața totală; acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice. În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

**ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES:** Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectură clădirilor precum și cu cele din unitățile teritoriale de referință, învecinate/incojurătoare; vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max. 0,30 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublată de un gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea împrejmuirii spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști. Împrejmuirile spre parcelele învecinate vor avea 1,80 metri înălțime și vor fi de tip transparent, dublate de gard viu sau opac. Pentru a nu incomoda circulația autovehiculelor pe drumurile publice sau a pietonilor pe trotuare și pentru a nu ocupa spațiul public porțile de intrare vor

## Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025

fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă. Întrucât construcțiile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): POT<sub>max</sub>=50%.**

**ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): CUT<sub>max</sub> se va respecta un coeficient volumetric maxim de 5,0 mc/mp.**

**TF - Zona transporturilor pe cale ferată și amenajări aferente.**

**SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR.**

**ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE:** Circulație feroviară/ tren urban /construcții și instalații aferente căilor de acces feroviar, de deservire, de întreținere și exploatare/amenajări specifice aferente. Elemente ale infrastructurii feroviare - căile de rulare, elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare. Clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant. Construcții și instalații specifice funcționării serviciilor feroviare. Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare. Lucrări de terasamente și sistematizare verticală necesare funcțional circulației feroviare. Lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic.

**ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai în condițiile avizului emis de SNCFR în acord cu reglementările emise de Ministerul Transporturilor.

**ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări.

**SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**

**ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** Se conservă de regulă structura cadastrală existentă conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate întocmite și avizate conform Legii. Pentru noi incinte sau extinderi ale incintelor tehnice existente se vor elabora, în funcție de necesități, documentații de urbanism fundamentate de prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii.

**ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Conform reglementărilor din unitățile teritoriale de referință adiacente, în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, aprobate și avizate conform Legii. Pentru incintele tehnice clădirile propuse se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 8,0 metri pe străzi de categoria III și de minim 10,0 metri pe străzi de categoria II și I.

**ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. Pentru incintele tehnice se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

**ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ:** Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. Pentru incintele tehnice pentru care nu există norme tehnice specifice sau pentru clădiri de birouri distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese și circulație clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

**ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Accesele publice și funcționale/tehnice pe teritoriul



## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, conform documentațiilor de urbanism/studiilor de specialitate fundamentate de norme tehnice și vor fi realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces. Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente; nodurile de transfer intermodal (transport public, auto, alternativ, feroviar, aerian) prevăzute prin prezentul PUG vor asigura traseele și stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport în parte, ca și legăturile pietonale necesare; aceste accese se vor conecta la sistemul public de trasee de circulație pietonală, alternativă și rutieră.

**ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate pe domeniul public se va face doar în parcaje special amenajate cu acces limitat sau nelimitat proiectate în funcție de gradul de complexitate prin studii de fezabilitate fundamentate după caz de documentații de urbanism (PUZ) și de proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform Legii. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare tip de funcțiune prezența în zona Unităților Teritoriale de Referință adiacente zonei de circulație feroviară conform Anexei la prezentul Regulament. Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri subterane/supraterane dedicate în zonele adiacente gărilor. În cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa de regulă clădiri subterane/supraterane dedicate parcajelor publice.

**ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Regimul de înălțime se va stabili, după caz, prin documentații de urbanism/studii de specialitate fundamentate de norme tehnice specifice, în conformitate cu programul arhitectural/urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare, fără a depăși 21,0 metri în punctul cel mai înalt. În incintele cu funcțiuni aferente transportului feroviar înălțimea clădirilor în planul fațadei măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în Unitățile Teritoriale de Referință adiacente, de la această regulă fac excepție instalațiile tehnologice. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Aspectul construcțiilor și amenajărilor, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor noi sau reabilite va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ale ansamblului original; se va urmări integrarea clădirii în contextul urbanistic și arhitectura existent. Având în vedere importanța acestor obiective, ce reprezintă zone de contact ale municipiului cu persoane nerezidente, se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură/urbanism pentru proiectarea clădirilor și a amenajării spațiilor publice aferente.

**ART.12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** Toate construcțiile sunt racordate la rețele edilitare edificate, disponibile și funcționale + cablu optic asigurându-se coexistent acestora cu infrastructura tehnică specifică zonei. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine; apele meteorice se vor dirija către zonele verzi din interiorul parcelei și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare); în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității, preepurarea după caz, a apelor meteorice care provin din circulații feroviare, platforme exterioare, parcaje adiacente. Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV) pe spațiul public. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate/evacuate în conformitate cu normele sanitare în vigoare. Fiecare parcelă va dispune de platforme special amenajate în interior, destinate colectării/depozitării deșeurilor specifice rezultate din activitățile

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

desfășurate, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare/reciclare a acestora. ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației feroviare utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor aferente acestora se subordonează exigentelor de calitate a imaginii municipiului. Suprafețele libere din culoarele aferente infrastructurii feroviare se vor înierba în totalitate și planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, întocmit în conformitate cu reglementările tehnice specifice, în condițiile respectării reglementărilor privind siguranța circulației feroviare; orice parte a terenului incintei aferentă circulației feroviare, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al municipiului. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul lucrărilor de modernizare, reabilitare, reparații etc. arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; încazul tăierii unui arbore se vor planta 5 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar. Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora; de asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală și la agresiunea generate de trafic, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind mai redus. ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES: Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza de proiecte de specialitate, întocmite conform normelor tehnice specifice, în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare, în afara criteriilor de securitate și siguranță a circulației feroviare, criterii de protecție fonică a zonelor învecinate și criterii estetice; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri, cu excepția situațiilor în care din considerente de siguranță și de protecție fonică se impun înălțimi mai mari; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii/vegetație joasă, medie și înaltă. Porțile de intrare și ieșire din zonele de acces aferente funcțiunilor feroviare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea autovehiculelor înainte de admiterea lor și ieșirea din incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice pentru autovehicule sau pietoni. Împrejmuirea la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar. SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren): În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii dar nu mai mult de 50%. ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>2</sup> ADC/m<sup>2</sup> teren): În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii dar nu mai mult de 1,0.

TR1 - Subzona unităților de transport rutier și amenajări aferente. SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR. ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE: TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Amenajări destinate infrastructurii de circulație în zona domeniului public (ampriza, fâșii de siguranță, fâșii de protecție): circulație rutieră/construcții și instalații aferente drumului public, de deservire întreținere și exploatare/amenajări specifice aferente: platforma căilor de circulație, construcțiile de artă inginerască, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurant, etc). Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, amplasate subteran: conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Artere ocolitoare/colectoare și de legătură, majore, noi artere de circulație sau modernizarea celor

existente, modernizarea intersecțiilor marcate pe planșa de circulații până la precizarea soluțiilor definitive, cu condiția elaborării de documentații de urbanism și a studiilor de specialitate necesare avizate conform Legii. Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții importante cu trama stradală de interes local, cu condiția elaborării de documentații de urbanism și a studiilor de specialitate necesare, avizate conform Legii. ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări: orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări. SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR. ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Se conservă de regulă structura cadastrală a tramei stradale existente pentru situațiile în care nu sunt necesare extinderi, modernizări, reabilitări ale acestora; intervențiile ce vizează modificarea cadastrului stradal pentru extinderea, modernizarea, reabilitarea tramei stradale se vor realiza în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice avizate și aprobate conform Legii). ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. În conformitate cu reglementările din unitățile teritoriale de referință adiacente și conform prevederilor din studiile de specialitate și normelor tehnice specifice astfel: clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează: a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu în aliniamentul clădirilor existente; b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii. ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de limitele laterale și posterioară a parcelei se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA: TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE: TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Arterele ocolitoare, colectoare și de legătură, majore, noi artere de circulație sau modernizarea celor existente, nodurile de circulație/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore, se vor reglementa prin documentații de urbanism și studii de specialitate avizate conform Legii. Accesul spre parcelele/terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile importante cu trama stradală de interes local, se vor realiza în condițiile elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală care vor completa documentațiile de urbanism. ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate pe domeniul public se va face doar în parcaje special amenajate cu acces limitat sau nelimitat proiectate în funcție de gradul de complexitate prin studii de fezabilitate fundamentate după caz de documentații de urbanism (PUZ) și de proiecte tehnice de specialitate avizate și aprobate conform Legii. Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri. Necesarul de parcaje va fi dimensionat pentru fiecare tip de funcțiune prezent în zona Unităților Teritoriale de Referință adiacente zonei de circulație rutieră conform Anexei la prezentul Regulament. În spațiul culoarelor arterelor de circulație oprirea/staționarea/parcarea autovehiculelor este reglementată de norme tehnice specifice; în vecinătatea nodurilor de circulație/stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal. ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ

**ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Înălțimea construcțiilor și a amenajărilor aferente, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii. Regimul de înălțime maxim admis pentru imobile situate în zone cu servituți aeronautice civile trebuie să respecte prevederile RACR-ZSAC.

**ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Aspectul construcțiilor și al amenajărilor, dacă sunt necesare, se va stabili în conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR:** TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Toate construcțiile și amenajările sunt racordate la rețele edilitare edificate disponibile și funcționale + cablu optic; în vederea racordării la rețelele publice de apă și canalizare se va asigura menținerea calității/preepurare după caz, a apelor meteorice din circulații publice, parcaje și platforme exterioare. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea pluvială publică unde există sistem separativ pentru canalizare; se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile/parcelele învecinate. În spațiul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul tehnic normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran.

**ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. Suprafețele libere din culoarele aferente arterelor de circulație se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră încadrat în proiectul tehnic de specialitate (în condițiile respectării reglementărilor tehnice privind securitatea rutieră) avizat și aprobat conform Legii. Spațiile libere rămase neocupate cu circulații, construcții, amenajări funcționale și terenurile adiacente circulațiilor se vor amenaja și planta cu vegetație (specii locale și arbori) cu minimum 1 arbore de talie înaltă la 50,0 mp (acolo unde există spațiu și normele tehnice permit) pentru a diminua poluarea cu praf a localității. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul lucrărilor de modernizare, reabilitare, reparații etc. arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta 5 alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar. Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora; de asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală și la agresiunea generate de trafic, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind mai redus.

**ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES:** TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente conform studiilor de specialitate întocmite și avizate conform Legii. Terenurile aferente domeniului public aferente infrastructurii de circulație (rutieră, pietonală, alternativă) precum și a amenajărilor conexe aferente, de regulă sunt lipite de împrejurimi; în zonele în care împrejurimile sunt necesare acestea vor fi realizate conform studiilor de specialitate și normelor tehnice specifice întocmite și avizate conform Legii. Parcelele adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune din punct de vedere al împrejurimilor reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte; ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție, în condițiile respectării reglementărilor tehnice privind securitatea rutieră.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

**ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m<sup>2</sup> AC/m<sup>2</sup> teren):** TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

**ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> teren):** TR1 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente. În conformitate cu prevederile studiilor de specialitate și conform normelor tehnice specifice, avizate și aprobate conform Legii.

## **Anexă la Certificat de Urbanism nr. 915/17.11.2025**

Imobile situate în zonă echipată cu instalații edilitare urbane (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații, transport urban, etc.);

Se aplică prevederile H.C.L. nr. 6/28.01.2021 cu privire la aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Târgu Mureș și H.C.L. nr. 226/29.06.2023 privind modificarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Târgu Mureș aprobat prin H.C.L. nr. 6/ 28.01.2021.

În acord cu prevederile legislației actuale în vigoare, pentru obținerea autorizației de construire în vederea realizării obiectivului de investiții - PARCURI MUREȘULUI, TÂRGU MUREȘ, ANSAMBLUL VERDE-ALBASTRU PARCUL HIPODROM, PARCUL MUNICIPAL, CANALUL TURBINEI la adresa menționată mai sus, este necesară obținerea în principiu a următoarelor avize, după cum urmează:

- acordul autorității competente pentru protecția mediului;
- Direcția de Sănătate Publică;
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență Horea al jud. Mureș după caz;
- Avizul unităților deținătoare de rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale;
- avizul autorității centrale competente în domeniul protejării patrimoniului cultural (Ministerul Culturii) pentru intervenții în zona construită protejată;
- S.N.G.N. ROMGAZ S.A.;
- Administrația Națională Apele Române;
- SNCFR;
- Avizul Tehnic Municipal;
- Comisia de circulație;
- Ministerul Administrației și Internelor - Serviciul Poliției Rutiere Mureș.
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română, după caz

și următoarele studii de specialitate:

- Documentație geotehnică verificată conform legislației în vigoare;
- Referate de verificare a documentației tehnice DTAC, conform H.G. 925/1995;
- Raport NZEB, conform Ordinul MDLPA nr. 16/2023.

**PRIMAR,  
SOÓS ZOLTÁN**

**SECRETAR GENERAL,  
Bordi Kinga**

**L.S.**

**ARHITECT ȘEF,  
Miheț Florina Daniela**