

Aplicarea R.L.U.

Aplicarea reglementărilor este bazată pe delimitarea suprafețelor pe planul de bază, după criterii specificate în descriere.

Acestea sunt: zona sau subzona funcțională, zone protejate sau de protecție, alte delimitări.

Criteriul de pornire este zonificarea funcțională. Fiecare parcelă din intravilan este încadrată într-o zonă/subzonă funcțională, definită prin culori, descrise în legenda aferentă planșelor U3 și UTR. Tabelul de mai jos al reglementărilor prezintă, în prima și a doua coloană, regulile de aplicat conform fiecărei zone/subzone funcționale. Pentru subzone sunt definite regulile diferențiate rezultate din încadrarea în zonele istorice de referință (zir) în zonele cu țesut și caracter constituit istoric și zone cu țesut încă neconstituit sau fără caracter specific.

În a treia coloană sunt descrise reglementările pentru parcelele care se suprapun cu zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură (zpm – care presupune solicitarea avizului forurilor competente), corelat cu zonele funcționale, având prevederi specifice localității / unității administrativ-teritoriale.

Pentru celelalte zone de protecție se aplică reglementările legale generale, solicitându-se avizul / acordul organelor competente:

zpa – arheologică – O.G. 43/2000, Legea 422/2001

zps – zone protejate pe baza normelor sanitare sau de mediu – Ordin al MMP nr. 1278/2011, Ordin al MS nr. 119/2014

zpv – zone de protecție față de construcții și culoare – reglementări specifice privind rețelele de comunicații și transport, rețelele tehnico-edilitare

zpp – limita zonei protejate cu valoare peisagistică (zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate) – în cazul actual doar în extravilan

Se mai adaugă, după caz, încadrarea în zone de risc (zone expuse la riscuri naturale; fenomene de risc natural: cutremure de pământ, inundații, alunecări de teren natural, zone cu risc tehnologic și zone de protecție cu regim special, risc antropic), zone de interdicție (temporară sau permanentă) sau zone care necesită elaborarea de studii / proiecte pentru rezolvarea unor probleme cu impact urbanistic. În aceste situații, după caz, se va solicita tratarea acestor aspecte, însoțit de avizul organelor competente pentru fiecare problemă în parte.

De la caz la caz, pentru utilizări condiționate se pot lua decizii bazate pe analiza în cadrul Comisiei Tehnice locale de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U. în continuare, dacă acesta există și funcționează) sau se poate solicita elaborarea unui plan urbanistic de detaliu sau zonal.

Zonele / terenurile / parcelele pentru care au fost elaborate și aprobate planuri urbanistice zonale sau de detaliu, reglementările acestora rămân valabile și după aprobarea P.U.G. În cazul depășirii termenului de valabilitate – determinat pe bază de hotărâre a administrației locale – devin operaționale reglementările cuprinse în P.U.G. Zonele respective sunt enumerate în anexă la Regulament, cu menționarea numărului Hotărârii Consiliului Local, după caz, respectiv sunt reprezentate pe planșele aferente P.U.G.

ZONE FUNCȚIONALE

Li1 – zone pentru locuințe individuale de tip rural		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- locuințe individuale cu maxim P+E (sau echivalent D+P+M)și anexe gospodărești, amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta - comerț cu amănuntul sau prestări servicii de mici dimensiuni (maxim 100mp Acd, pe o parcelă) fără efecte negative asupra vecinătăților - lăcașuri de cult de mici dimensiuni (volum construit maxim egal cu cel al locuinței ce se poate autoriza)	- se recomandă încadrarea funcțională inițială a clădirilor în caz de renovări, reînnoiri
2. utilizări admise cu condiții	- dotări de interes public la nivel rezidențial, amplasate pe terenuri potrivite ca amplasament și orientare, de dimensiuni suficiente, cu acces lesnicios; dacă suprafața desfășurată a construcțiilor depășește 250mp, se va considera decizia C. T. A.T.U. sau se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu - comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii de maxim 200mp Acd, pe o parcelă, fără trafic important de persoane și mărfuri, negeneratoare de poluare, cu program de funcționare maxim între orele 7,00-22,00 - activități de tip meșteșugăresc / mici ateliere (maxim 150mp) fără efect de poluare asupra vecinătăților - mici pensiuni destinate turismului, cu o capacitate de până la 4 camere/nivel - se permite schimbarea destinației locuințelor doar parțial în activități definite mai sus, cu păstrarea componentei rezidențiale	- funcțiuni turistice< alimentație publică, mici activități manufacturiere >
3.utilizări interzise	- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel - activități productive ce depășesc dimensiunea unui atelier din gospodăria proprie (Acd maxim 50% din aria construită a locuinței, dar nu mai mult de 150mp) - activități de transport și servicii legate de acesta - creșterea animalelor pentru producție - depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile - construcții și amenajări pentru gospodărie comună, cimitire - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent - orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea	- depozitări de materiale în exteriorul clădirilor - construcții noi cu orice destinație, necesare tehnologic, care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă - construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autobuze, autocamioane), stații de carburanți - panouri publicitare de dimensiuni mari (peste 2mp)

	oamenilor - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale	
Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe	- parcela construibilă trebuie să fie de minim 150mp pentru construcții amplasate la limita laterală (construcții cuplate), respectiv 250mp pentru construcții izolate - frontul la stradă va fi de minim 10m în cazul parcelelor de formă regulată; în cazul parcelelor neregulate sau situate la capete de fundături, 10m va fi dimensiunea minimă a lățimii terenului unde se amplasează construcția, cu un front de acces de minim 4,00m - se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente; dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafețe și lungimi) nu trebuie să difere cu mai mult de 100% între ele - în cazul parcelărilor existente cu dezmembrări necontrolate care nu se încadrează în prevederile actuale, acestea se vor reconfigura	- parcelele aferente monumentelor nu vor fi subîmpărțite.
5.amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente - sunt permise retrageri de minim 10m față de limita de aliniere, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal; construcțiile astfel amplasate vor imita volumetria șurelor tradiționale, raportat la vecinătăți - pe străzile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme - pentru parcele de colț se respectă limitele de aliniere pe ambele străzi - construcțiile noi se pot amplasa izolat sau (eventual) cuplat; cele izolate pot fi amplasate la limita laterală de proprietate (distanță mai mică de 2,00 m) sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită) – în funcție de caracterul zonei, cu respectarea prevederilor Codului Civil; se preferă o distanțare de 0,60-1,50m față de limita de proprietate orientată nord, nord-est, nord-vest - față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,50m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică decât înălțimea la streașină a construcției mai înalte; se admit reduceri ale distanței dintre două construcții numai dacă niciuna din fațadele apropiate nu are ferestre ale spațiilor de locuit (camere, bucătării) sau celor destinate șederii îndelungate (birou, atelier, spații publice) - nu se admit construcții în front continuu (amplasate pe cele două limite laterale) - se admit anexe gospodărești amplasate apropiat la mai puțin de 2,00m față de limitele de proprietate laterale, cu condiția respectării distanțelor față de case/încăperi de locuit	- clădirile nou executate și extinderile de clădiri existente să nu obtureze vederea asupra monumentului, să nu degradeze perspectivele valoroase existente în direcția monumentului sau în jurul acestora - se recomandă așezarea clădirilor în mod tradițional, urmărind tipurile de gospodării care se întâlnesc în zonă, inclusiv construcțiile anexă

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor	- față de limita posterioară sau față de una din limitele de proprietate scurte se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00m, dacă obiceiul locului nu arată altfel - pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol - se va asigura însorirea tuturor încăperilor de locuit conform legislației în vigoare, atât pe parcela proprie cât și pe cele alăturate - aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente și pentru anexele gospodărești cu înălțime mai mare de 2,20m - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta - fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim 2,50m lățime – acesta poate fi și un acces la garaj/loc de parcare, dacă morfologia terenului impune; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice - toate locuințele vor avea asigurat minim 1 loc de parcare pe parcelă	
7. înălțimea construcțiilor	- regimul de înălțime este de maxim P+E sau D+P+M, respectiv 6,00m la streășină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală; înălțimea la streășină se calculează ca media înălțimilor la colțurile construcției - la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi la streășină mai mari de ½ nivel (1,50m), dacă distanța dintre ele este mai mică de 6,00m; fac excepție construcțiile existente în vecinătate care depășesc în sus cu mai mult de 50% prezentele reglementări - se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus	- volumetria clădirilor noi va fi cât mai simplă, înscrisă în context – volumetria acestora să nu concureze cu cea a monumentelor - pentru clădirile noi sau extinderi cu alte funcțiuni decât locuirea, dacă rezultă volume construite mai mari decât ale monumentului apropiat, modalitatea de implementare se va studia prin PUD, fiind recomandată împărțirea în volume mai mici, legate între ele - înălțimea clădirilor, respectiv numărul de niveluri supraterrane permise va fi de maximum P+E sau maxim P+M pe parcelele adiacente monumentelor, fără a depăși înălțimea cornișei și a coamei acestuia - nu se admit fragmentări excesive ale fațadelor vizibile din stradă
8. aspectul clădirilor	- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă	

	- toate construcțiile vor avea acoperiș șarpantă, cu pantă medie-mare (30-60°) - se admit acoperișuri cu pantă mai mică sau tip terasă numai pe suprafețe sub 30% din suprafața totală (în proiecție) a acoperișului, preferabil lateral sau posterior față de frontul la stradă - se vor evita acoperișurile cu pante frânte multiple - construcțiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluții constructive și finisaje similare - la tratarea fațadelor se vor folosi culori pastelate, deschise; se recomandă coloristica rezultată din utilizarea pietrei naturale, a lemnului sau a ceramicii arse în culori natur; saturația de culoare va fi de maxim 60%, iar tonul (închis-deschis) peste 40% - accente de culoare admise nu vor depăși 7% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării sau elemente de decor) - se interzice utilizarea improprie a materialelor, executarea pe fațade a placajelor de faianță, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi	- se vor folosi forme de acoperiș simple - panta acoperișului trebuie să se înscrie între limitele 30° ÷ 50°. Pante mai mici sau mai mari se admit la părți de acoperișuri care nu depășesc 30% din suprafața totală - nu se admite montarea de instalații diverse – panouri solare, instalații de climatizare, antene parabolice etc. – pe fațadele către stradă ale clădirilor - raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei (recomandat 1/10-1/4) - forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant dreptunghiulară verticală) - nu se vor folosi închideri tip perete-cortină - pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiționale: tencuială tradițională în diverse forme, piatră naturală, elemente din lemn - învelitori din țigle ceramice sau șindrilă la clădirile acoperite în mod tradițional cu acesta - se permite folosirea tablei de culoare gri sau arămie pe suprafețe de maxim ¼ din suprafața acoperișului - la clădirile nou construite nu se vor folosi culori stridente; saturația de culoare va fi de maxim 50%, iar tonul (închis-deschis) peste 50% - accente de culoare admise nu vor
--	--	---

		depăși 5% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării) - se pot utiliza elemente decorative din tencuială, lemn, eventual piatră fasonată <i>Se interzice:</i> - utilizarea impropie a materialelor - executarea pe fațade a placajelor de faianță, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi - utilizarea plăcilor metalice în formă de țiglă, precum și a plăcilor ondulate, opace sau transparente, din plastic pentru învelitoare
9. condiții de echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă - branșamentele noi se vor realiza îngropat - unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare - firidele de branșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcții - cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran, unde este posibil - cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, neutilizate, devenite inutile - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulații publice - orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajer	
10. spații verzi, spații libere	- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate - se va evita ocuparea cu construcții și platforme impermeabile a mai mult de POT_{maxim} + 20% - pentru fiecare 100mp de teren se va planta un arbore/pom fructifer; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului	
11. împrejurimi	- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă - împrejurimile spre stradă și cele opace pe celelalte laturi nu vor depăși înălțimea	- cele aferente obiectivelor protejate se consideră parte a acestora, fiind supuse aceleiași proceduri de

	de 2,20m	autorizare - cele de pe alte parcele, porțile și împrejuririle caracteristice tradiționale existente, fie zidite sau din lemn, se vor păstra în forma inițială ca și obiective cu valoare istoric-ambientală, cele noi fiind alcătuite asemănător, utilizând materiale tradiționale, ca și la clădiri
Secțiunea III – ocuparea terenului		
12.procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- pentru parcele sub 500mp: 35% - pentru parcele între 500-1000mp: 30%; pentru parcele între 500 și 585mp aria construită maximă poate fi de 175mp - pentru parcele peste 1000mp: 20%; pentru parcele între 1000 și 1500mp aria construită maximă poate fi de 300mp	
13.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- pentru parcele sub 500mp: 0,7 - pentru parcele între 500-1000mp: 0,6; pentru parcele între 500 și 585mp aria desfășurată maximă poate fi de 350mp - pentru parcele peste 1000mp: 0,5; pentru parcele între 1000 și 1200mp aria desfășurată maximă poate fi de 600mp	

Li2 – zone pentru locuințe individuale generale		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri și anexe gospodărești, amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta - comerț cu amănuntul sau prestări servicii de mici dimensiuni (maxim 100mp Acd, pe o parcelă) fără efecte negative asupra vecinătăților	- se recomandă încadrarea funcțională inițială a clădirilor în caz de renovări, reînnoiri
2. utilizări admise cu condiții	- dotări de interes public la nivel rezidențial, amplasate pe terenuri potrivite ca amplasament și orientare, de dimensiuni suficiente, cu acces lesnicios; dacă suprafața desfășurată a construcțiilor depășește 350mp, se va considera decizia C. T. A.T.U. sau se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu - comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii de maxim 200mp Acd, pe o parcelă, fără trafic important de persoane și mărfuri, negeneratoare de poluare, cu program de funcționare maxim între orele 7,00-22,00 - activități de tip meșteșugăresc / mici ateliere (maxim 150mp) fără efect de poluare asupra vecinătăților - mici pensiuni destinate turismului, cu o capacitate de până la 4 camere/nivel - se permite schimbarea destinației locuințelor doar parțial în activități definite mai sus, cu păstrarea componentei rezidențiale - locuințe colective mici, care se încadrează în reglementările stabilite mai jos	- funcțiuni turistice< alimentație publică, mici activități manufacturiere >
3.utilizări interzise	- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel - activități productive ce depășesc dimensiunea unui atelier din gospodăria proprie (Acd maxim 50% din aria construită a locuinței, dar nu mai mult de 150mp) - activități de transport și servicii legate de acesta - creșterea animalelor pentru producție - depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile - construcții și amenajări pentru gospodărie comună, cimitire - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent - orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale	- depozitări de materiale în exteriorul clădirilor - construcții noi cu orice destinație care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă - construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autobuze, autocamioane), stații de carburanți - panouri publicitare de dimensiuni mari (peste 2mp)

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelor – forme, dimensiuni, suprafețe	- parcela construibilă trebuie să fie de minim 200mp pentru construcții amplasate la limita laterală (construcții cuplate), respectiv 300mp pentru construcții izolate - frontul la stradă va fi de minim 10m în cazul parcelor de formă regulată; în cazul parcelor neregulate sau situate la capete de fundături, 10m va fi dimensiunea minimă a lățimii terenului unde se amplasează construcția, cu un front de acces de minim 4,00m - se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente; dimensiunile parcelor noi, învecinate (suprafețe și lungimi) nu trebuie să difere cu mai mult de 100% între ele - în cazul parcelărilor existente cu dezmembrări necontrolate care nu se încadrează în prevederile actuale, acestea se vor reconfigura	- parcelele aferente monumentelor nu vor fi subîmpărțite.
5.amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente - se pot stabili alinieri diferite de cea existentă pe o parte a unei parcele, pentru minim trei parcele alăturate - sunt permise retrageri de minim 5m față de limita de aliniere, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal ordonat - pe străzile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de minim 3,00m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme - pentru parcele de colț se respectă limitele de aliniere pe ambele străzi - construcțiile noi se pot amplasa cuplat sau (recomandat) izolat; cele izolate pot fi amplasate la limita laterală de proprietate (distanță mai mică de 2,00 m) sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită) – în funcție de caracterul zonei, cu respectarea prevederilor Codului Civil - față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,50m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică decât înălțimea la streașină a construcției mai înalte; se admit reduceri ale distanței dintre două construcții numai dacă niciuna din fațadele apropiate nu are ferestre ale spațiilor de locuit (camere, bucătării) sau celor destinate șederii îndelungate (birou, atelier, spații publice) - se admit construcții în front continuu (amplasate între cele două limite laterale) cu condiția să se asigure accesul carosabil de minim 3,00 m, să nu rămână calcanе vizibile din circulațiile publice și frontul continuu în linie dreaptă (împreună cu construcțiile învecinate la care se alătură) să nu depășească 30,00m - față de limita posterioară sau față de una din limitele de proprietate scurte se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00m, dacă obiceiul locului nu arată altfel - pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea	- clădirile nou executate și extinderile de clădiri existente să nu obtureze vederea asupra monumentului, să nu degradeze perspectivele valoroase existente în direcția monumentului sau în jurul acestora - se recomandă așezarea clădirilor în mod tradițional, urmărind tipurile de gospodării care se întâlnesc în zonă, inclusiv construcțiile anexă

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor	celeilalte, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol - dacă lungimea (în adâncimea parcelei) construcțiilor depășește 15,00m, dar maxim 25,00m, se va asigura o distanță de minim 4,00m față de una din limitele laterale ale proprietății - se va asigura însoțirea tuturor încăperilor de locuit conform legislației în vigoare, atât pe parcela proprie cât și pe cele alăturate - aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente și pentru anexele gospodărești cu înălțime mai mare de 2,20m - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta - fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. de minim 2,50m lățime – acesta poate fi și un acces la garaj/loc de parcare, dacă morfologia terenului impune; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice - toate locuințele vor avea asigurat minim 1 loc de parcare pe parcelă	
7. înălțimea construcțiilor	- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00m la streășină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală; înălțimea la streășină se calculează ca media înălțimilor la colțurile construcției - la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel (3,00m), dacă distanța dintre ele este mai mică de 6,00m; fac excepție construcțiile existente în vecinătate care depășesc în sus cu mai mult de 50% prezentele reglementări - se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus	- volumetria clădirilor noi va fi cât mai simplă, înscrisă în context – volumetria acestora să nu concureze cu cea a monumentelor - pentru clădirile noi sau extinderi cu alte funcțiuni decât locuirea, dacă rezultă volume construite mai mari decât ale monumentului apropiat, modalitatea de implementare se va studia prin PUD, fiind recomandată împărțirea în volume mai mici, legate între ele - înălțimea clădirilor, respectiv numărul de niveluri supraterrane permise va fi de maximum P+E sau maxim P+M pe parcelele adiacente monumentelor, fără a depăși înălțimea cornișei și a coamei acestuia - nu se admit fragmentări excesive ale fațadelor vizibile din stradă
8. aspectul clădirilor	- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă	

	- toate construcțiile se recomandă să aibă acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare (30-60°); - construcțiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluții constructive și finisaje similare - la tratarea fațadelor se vor folosi culori pastelate, deschise; se recomandă coloristica rezultată din utilizarea pietrei naturale, a lemnului sau a ceramicii arse în culori natur; saturația de culoare va fi de maxim 60%, iar tonul (închis-deschis) peste 40% - accente de culoare admise nu vor depăși 7% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării sau elemente de decor) - se interzice utilizarea improprie a materialelor, executarea pe fațade a placajelor de faianță, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi	- se vor folosi forme de acoperiș simple - panta acoperișului trebuie să se înscrie între limitele $30^\circ \div 50^\circ$. Pante mai mici sau mai mari se admit la părți de acoperișuri care nu depășesc 30% din suprafața totală - nu se admite montarea de instalații diverse – panouri solare, instalații de climatizare, antene parabolice etc. – pe fațadele către stradă ale clădirilor - raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei (recomandat 1/10-1/4) - forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant dreptunghiulară verticală) - nu se vor folosi închideri tip perete-cortină - pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiționale: tencuială tradițională în diverse forme, piatră naturală, elemente din lemn - învelitori din țigle ceramice sau șindrilă la clădirile acoperite în mod tradițional cu acesta - se permite folosirea tablei de culoare gri sau arămie pe suprafețe de maxim $\frac{1}{4}$ din suprafața acoperișului - la clădirile nou construite nu se vor folosi culori stridente; saturația de culoare va fi de maxim 50%, iar tonul (închis-deschis) peste 50% - accente de culoare admise nu vor
--	--	--

		depăși 5% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării) - se pot utiliza elemente decorative din tencuială, lemn, eventual piatră fasonată <i>Se interzice:</i> - utilizarea improprie a materialelor - executarea pe fațade a placajelor de faianță, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi - utilizarea plăcilor metalice în formă de țiglă, precum și a plăcilor ondulate, opace sau transparente, din plastic pentru învelitoare
9. condiții de echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă - branșamentele noi se vor realiza îngropat - unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare - firidele de branșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcții - cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran, unde este posibil - cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, neutilizate, devenite inutile - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulații publice - orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajer	
10. spații verzi, spații libere	- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate - se va evita ocuparea cu construcții și platforme impermeabile a mai mult de POT_{maxim} + 20% - pentru fiecare 100mp de teren se va planta un arbore/pom fructifer; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului	
11. împrejurimi	- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă - împrejurimile spre stradă și cele opace pe celelalte laturi nu vor depăși înălțimea	- cele aferente obiectivelor protejate se consideră parte a acestora, fiind supuse aceleiași proceduri de

	de 2,20m	autorizare - cele de pe alte parcele, porțile și împrejuririle caracteristice tradiționale existente, fie zidite sau din lemn, se vor păstra în forma inițială ca și obiective cu valoare istoric-ambientală, cele noi fiind alcătuite asemănător, utilizând materiale tradiționale, ca și la clădiri
Secțiunea III – ocuparea terenului		
12.procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- pentru parcele sub 500mp: 35% - pentru parcele între 500-1000mp: 30%; pentru parcele între 500 și 585mp aria construită maximă poate fi de 175mp - pentru parcele peste 1000mp: 20%; pentru parcele între 1000 și 1500mp aria construită maximă poate fi de 300mp	
13.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- pentru parcele sub 500mp: 0,7 - pentru parcele între 500-1000mp: 0,6; pentru parcele între 500 și 585mp aria desfășurată maximă poate fi de 350mp - pentru parcele peste 1000 mp: 0,5; pentru parcele între 1000 și 1200mp aria desfășurată maximă poate fi de 600mp	

Lc – zone pentru locuințe colective		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- locuințe colective cu maxim P+4 niveluri, cu apartamente în proprietate privată (individuală sau ale unor asociații) sau publică (ale administrației locale – locuințe sociale) - amenajări aferente locuințelor – garaje, parări, platforme de circulație, spații de joacă, spații verzi, platforme gospodărești - se admite revitalizarea-restructurarea locuințelor existente în vederea ridicării gradului de confort - construcții aferente echipării tehnico-edilitare a locuințelor	- se recomandă încadrarea funcțională inițială a clădirilor în caz de renovări, reînnoiri
2. utilizări admise cu condiții	- locuințe individuale dacă se asigură toate condițiile impuse pentru acestea (Li1 sau Li2) - dotări de interes public la nivel rezidențial (dispensar medical, creșă, grădiniță), amplasate la parterul blocurilor, cu acces direct din exterior, cu acordul proprietarilor; pentru creșe și grădinițe se va asigura teren împrejmuit de minim 100 mp - comerț cu amănuntul, prestări servicii cu Acd sub 100 mp/unitate, fără trafic important de persoane și mărfuri, negeneratoare de poluare, amplasate la parterul blocurilor, cu acces la spațiile comerciale direct din exterior, fără trafic important de persoane și mărfuri, negeneratoare de poluare, cu program de funcționare maxim între orele 8,00-20,00 - pe terenurile dintre blocurile existente se pot amplasa numai construcții provizorii de calitate arhitecturală ridicată, corelată cu amplasamentul, cu funcțiune comercială, dacă nu produc stânjeniri vecinătăților (iluminare și ventilare, zgomot sau noxe de orice fel) și numai dacă nu ocupă locul altor amenajări necesare aferente locuințelor (parcaje, locuri de joacă, platforme gospodărești); nu se admite depozitare în afara construcțiilor autorizate - spațiile verzi și locurile de joacă vor avea prioritate față de platforme de circulație sau parcaje, dar locurile de parcare vor avea prioritate față de alte construcții provizorii. - dacă suprafața desfășurată a construcțiilor cu alte funcțiuni decât locuirea depășește 300 mp, se va considera decizia C. T. A.T.U. sau se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu	- funcțiuni turistice< alimentație publică, mici activități manufacturiere >
3.utilizări interzise	- activități productive - activități de transport și servicii legate de acesta - creșterea animalelor	- depozitări de materiale în exteriorul clădirilor - construcții noi cu orice destinație,

	- depozitare de orice fel - construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele terenului liber aferent dintre blocuri - orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor sau care generează trafic important - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale	necesare tehnologic, care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă - construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autobuze, autocamioane), stații de carburanți - panouri publicitare de dimensiuni mari (peste 2mp)
Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelor – forme, dimensiuni, suprafețe	- parcela construibilă trebuie să fie de minim 250 mp pentru regim de construire cu front continuu (construcții înșiruite) sau minim 400 mp pentru regim discontinuu (construcții cuplate sau izolate) - se admit suprafețe de parcelă mai mici pentru construcțiile provizorii de calitate arhitecturală ridicată și care se integrează atât funcțional cât și sub aspect arhitectural în zona de amplasament - frontul la stradă va fi de minim 15m pentru regim continuu sau minim 20m pentru regim discontinuu - se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente - dimensiunile parcelor noi, învecinate (suprafețe și lungimi) nu trebuie să difere cu mai mult de 100%	- parcelele aferente monumentelor nu vor fi subîmpărțite.
5.amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- pe străzile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme - construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente - sunt permise retrageri de minim 6m față de limita de aliniere, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal - pentru parcele de colț se respectă limitele de aliniere pe ambele străzi - construcțiile noi se pot amplasa cuplat sau izolat; cele izolate pot fi amplasate la limita laterală de proprietate (distanță mai mică de 2,00 m) sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită) – în funcție de caracterul zonei, cu respectarea prevederilor Codului Civil - față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 4,0 m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică decât înălțimea la streășină a construcției mai înalte - se admit construcții în front continuu (amplasate între cele două limite laterale) cu condiția să se asigure accesul carosabil de minim 3,50 m, să nu rămână	- clădirile nou executate și extinderile de clădiri existente să nu obtureze vederea asupra monumentului, să nu degradeze perspectivele valoroase existente în direcția monumentului sau în jurul acestora

	calcare vizibile din circulațiile publice și frontul continuu împreună cu construcțiile învecinate (la care se alătură) să nu depășească trei construcții, sau 50,00 m - față de limita posterioară se va păstra o distanță de 5,00m - pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta	
6. accese și circulații, staționarea vehiculelor	- fiecare construcție va avea asigurat acces carosabil de minim 3,50m dintr-o circulație publică - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice; se recomandă întocmirea unor documentații speciale – P.U.Z. – pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, analizând indicele de motorizare existent și preconizat	
7. înălțimea construcțiilor	- se admite mansardarea construcțiilor existente pentru extinderea locuințelor existente la ultimul nivel - regimul de înălțime este de maxim P+4+M, respectiv 15,00m la streșină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală - la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel (3,00 m), dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m	- volumetria clădirilor noi va fi cât mai simplă, înscrisă în context – volumetria acestora să nu concureze cu cea a monumentelor - pentru clădirile noi sau extinderi cu alte funcțiuni decât locuirea, dacă rezultă volume construite mai mari decât ale monumentului apropiat, modalitatea de implementare se va studia prin PUD, fiind recomandată împărțirea în volume mai mici, legate între ele - înălțimea clădirilor, respectiv numărul de niveluri supratereane permise pe parcelele adiacente monumentelor, nu va depăși înălțimea cornișei și a coamei acestuia
8. aspectul clădirilor	- se va proteja aspectul unitar, armonios al construcțiilor existente - pentru toate construcțiile se recomandă acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare - nu se vor autoriza construcții anexe gospodărești pentru creșterea animalelor - construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă	- nu se admit fragmentări excesive ale fațadelor vizibile din stradă - se vor folosi forme de acoperiș simple - panta acoperișului trebuie să se înscrie între limitele 30° ÷ 50°. Pante mai mici sau mai mari se admit la

		părți de acoperișuri care nu depășesc 30% din suprafața totală - montarea de instalații diverse – panouri solare, instalații de climatizare, antene parabolice etc. – pe fațadele clădirilor se va realiza prin proiecte integrate, care cuprind toate proprietățile din imobil - raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei (recomandat 1/10-1/4) - forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant dreptunghiulară verticală) - nu se vor folosi închideri tip perete-cortină - pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiționale: tencuială tradițională în diverse forme, piatră naturală, elemente din lemn - se permite folosirea tablei de culoare gri sau arămie pe suprafețe de maxim ¼ din suprafața acoperișului - în general saturația de culoare va fi de maxim 50%, iar tonul (închis-deschis) peste 50% - accente de culoare admise nu vor depăși 5% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării) - se pot utiliza elemente decorative din tencuială, lemn, eventual piatră fasonată <i>Se interzice:</i> - utilizarea impropie a materialelor - executarea pe fațade a placajelor
--	--	--

		de faianță, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi - utilizarea plăcilor metalice în formă de țiglă, precum și a plăcilor ondulate, opace sau transparente, din plastic pentru învelitoare
9. condiții de echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există; - se recomandă modernizarea rețelelor aferente blocurilor de locuințe - branșamentele noi se vor realiza îngropat - firidele de branșament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcții - cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran, unde este posibil - cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, neutilizate, devenite inutile - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulații publice - orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere	
10. spații verzi, spații libere	- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate - din suprafețele de teren neconstruit minim 20% se va păstra ca spațiu verde plantat - pentru fiecare 100mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului	
11. împrejurimi	- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă - împrejurimile spre stradă nu vor fi opace și nu vor depăși înălțimea de 2,20m	- cele aferente obiectivelor protejate se consideră parte a acestora, fiind supuse aceleiași proceduri de autorizare
Secțiunea III – ocuparea terenului		
12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- maxim 50%, sau se păstrează cel existent peste această valoare	
13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- maxim 1,5, sau se păstrează cel existent peste această valoare	

IsD – Zona pentru instituții publice, dotări și servicii de interes public		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- instituții și dotări de interes public, de nivel comunal sau local, în general cu funcțiuni care permit accesul publicului la nivelul parterului - lăcașuri de cult, dacă pot fi asigurate condițiile de amplasare a acestora - spații verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calității spațiului public, respectiv nu influențează negativ aspectul stradal - unitățile de alimentație publică cu servire de alcool vor fi amplasate la distanța minimă de 100m față de școli, grădinițe sau lăcașuri de cult	- se recomandă încadrarea funcțională inițială a clădirilor în caz de renovări, reînnoiri - funcțiuni turistice< alimentație publică, mici activități manufacturiere >
2. utilizări admise cu condiții	- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii reprezentative, fără efecte negative asupra vecinătăților - locuințe comasate cu alte funcțiuni, în completarea acestora - locuințe care se înscriu în caracterul reprezentativ al zonei și îndeplinesc celelalte condiții din regulament - activități productive mici, de tip meșteșugăresc, fără efect de poluare (inclusiv vizuală) asupra vecinătăților, în suprafață de maxim 200mp - se pot menține unitățile productive existente, dacă se înscriu ca aspect și funcționare în caracterul zonei	
3.utilizări interzise	- activități productive noi în afara celor din alineatele precedente - activități de transport și servicii legate de acesta - activități de producție agricolă - depozitare en-gros sau depozite de colectare materiale refolosibile,pe suprafețe mai mari de 200mp (inclusiv în spații deschise) - construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent - orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale	- depozitări de materiale în exteriorul clădirilor - construcții noi cu orice destinație, necesare tehnologic, care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă - construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autobuze, autocamioane), stații de carburanți - panouri publicitare de dimensiuni mari (peste 2mp)
Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelor – forme, dimensiuni, suprafețe	- parcela construibilă trebuie să fie de minim 300mp; pe parcele mai mici se admit construcții provizorii care respectă toate celelalte prevederi, inclusiv cele referitoare la aspect - pentru instituții publice se va asigura suprafața de teren necesară prevăzută prin	- parcelele aferente monumentelor nu vor fi subîmpărțite.

	reglementările în vigoare, inclusiv pentru asigurarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi - frontul la stradă va fi de minim 12,00m pentru regim discontinuu (construcții izolate sau cuplate)	
5.amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente - sunt permise retrageri de minim 5 m față de limita de aliniere, dacă acesta contribuie la caracterul reprezentativ, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (nu se admit calcanе vizibile) - pentru parcele de colț se respectă limitele de aliniere pe ambele străzi sau se prevăd retrageri pentru asigurarea vizibilității în intersecții - în general se va urmări evitarea/mascarea calcanelor pe limitele de parcele - construcțiile noi se pot amplasa cuplat sau (recomandat) izolat; cele izolate pot fi amplasate apropiat de limita laterală de proprietate (distanță mai mică de 2,00m) sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00m față de limită) – în funcție de caracterul zonei, cu respectarea prevederilor Codului Civil - față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,50m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streașină a construcției mai înalte; dacă lungimea construcțiilor (în adâncimea parcelei) depășește 15,00m se va asigura o distanță de minim 4,00m față de limita laterală a proprietății - se admit construcții în front continuu (amplasate între cele două limite laterale) cu condiția să se asigure accesul carosabil de minim 3,50 m, să nu rămână calcanе vizibile din circulațiile publice și frontul continuu (împreună cu construcțiile învecinate (la care se alătură) să nu depășească trei construcții, sau 40,00m - față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00m, dacă obiceiul locului nu arată altfel - pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol - aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente și pentru construcții anexă - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta	- clădirile nou executate și extinderile de clădiri existente să nu obtureze vederea asupra monumentului, să nu degradeze perspectivele valoroase existente în direcția monumentului sau în jurul acestora - se recomandă așezarea clădirilor în mod tradițional, urmărind tipurile de gospodării care se întâlnesc în zonă, inclusiv construcțiile anexă
6.accese și circulații, staționarea vehiculelor	- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,50m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile - se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice - se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare	

7. înălțimea construcțiilor	- regimul de înălțime este de maxim P+3, respectiv 12,50 m la streășină (recomandat izolat, local, cu rol de accent), cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea la streășină a construcției mai înalte și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală - la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel (3,50m), dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00m; fac excepție construcțiile existente în vecinătate care depășesc în sus cu mai mult de 50% prezentele reglementări; în general se va urmări corelarea cu înălțimea construcțiilor învecinate - se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus	- volumetria clădirilor noi va fi cât mai simplă, înscrisă în context – volumetria acestora să nu concureze cu cea a monumentelor - pentru clădirile noi sau extinderi cu alte funcțiuni decât locuirea, dacă rezultă volume construite mai mari decât ale monumentului apropiat, modalitatea de implementare se va studia prin PUD, fiind recomandată împărțirea în volume mai mici, legate între ele - înălțimea clădirilor, respectiv numărul de niveluri supraterrane permise va fi de maximum P+E sau maxim P+M pe parcelele adiacente monumentelor, fără a depăși înălțimea cornișei și a coamei acestuia
8. aspectul clădirilor	- clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluții arhitecturale menite să sublinieze acest fapt - construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă - construcțiile noi vor avea acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare (30-60°); se admit acoperișuri cu pantă mai mică sau tip terasă numai pe suprafețe sub 50% din suprafața totală (în proiecție) a acoperișului, preferabil lateral sau posterior față de frontul la stradă; se exceptează sălile fără nivel superior cu dimensiuni în plan de peste 15m - la tratarea fațadelor se vor folosi culori pastelate, deschise; se recomandă coloristica rezultată din utilizarea pietrei naturale, a lemnului sau a ceramicii arse în culori natur; saturația de culoare va fi de maxim 60%, iar tonul (închis-deschis) peste 40% - accente de culoare admise nu vor depăși 7% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării sau elemente de decor) - se interzice utilizarea improprie a materialelor, executarea pe fațade a placajelor de faianță, a decorațiilor cu oglinzi - se va evita amplasarea de antene parabolice, aparate exterioare de aer condiționat sau panouri solare pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost	- nu se admit fragmentări excesive ale fațadelor vizibile din stradă - se vor folosi forme de acoperiș simple - panta acoperișului trebuie să se înscrie între limitele 30° ÷ 50°. Pante mai mici sau mai mari se admit la părți de acoperișuri care nu depășesc 30% din suprafața totală - nu se admite montarea de instalații diverse – panouri solare, instalații de climatizare, antene parabolice etc. – pe fațadele către stradă ale clădirilor - raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei (recomandat 1/10-1/4) - forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea

	proiectate integrat în fațadă - elementele/panourile de afișaj și reclamă se vor proiecta integrat în fațadele aferente, cu respectarea unor linii directoare (simetrie, aliniere cu elemente de fațadă) fără a depăși 10% din suprafața fațadei	tradițională (cu formă dominant dreptunghiulară verticală) - nu se vor folosi închideri tip perete-cortină - pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiționale: tencuială tradițională în diverse forme, piatră naturală, elemente din lemn - învelitori din țigle ceramice sau șindrilă la clădirile acoperite în mod tradițional cu acesta - se permite folosirea tablei de culoare gri sau arămie pe suprafețe de maxim ¼ din suprafața acoperișului - la clădirile nou construite nu se vor folosi culori stridente; saturația de culoare va fi de maxim 50%, iar tonul (închis-deschis) peste 50% - accente de culoare admise nu vor depăși 5% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării) - se pot utiliza elemente decorative din tencuială, lemn, eventual piatră fasonată <i>Se interzice:</i> - utilizarea impropie a materialelor - executarea pe fațade a placajelor de faianță, a suprafețelor metalice în procentaj peste 30%, a decorațiilor cu oglinzi - utilizarea plăcilor metalice în formă de țiglă, precum și a plăcilor ondulate, opace sau transparente, din plastic pentru învelitoare
9.condiții de echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă	

	- branșamentele noi se vor realiza îngropat - unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare - firidele de branșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcții - cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran, unde este posibil - cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, neutilizate, devenite inutile - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulații publice - orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajer	
10. spații verzi, spații libere	- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți - suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini-spații verzi îngrijite - se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 20% din teren - pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore/pom fructifer; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului - pe spații de circulație pietonală de minim 2,50m lățime se pot amplasa jardiniere mobile	
11. împrejurimi	- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă - împrejurimile spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,00m	- cele aferente obiectivelor protejate se consideră parte a acestora, fiind supuse aceleiași proceduri de autorizare - cele de pe alte parcele, porțile și împrejurimile caracteristice tradiționale existente, fie zidite sau din lemn, se vor păstra în forma inițială ca și obiective cu valoare istoric-ambientală, cele noi fiind alcătuite asemănător, utilizând materiale tradiționale, ca și la clădiri
Secțiunea III – ocuparea terenului		

12.procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- pentru parcele sub 500mp: 50% - pentru parcele peste 500mp: 40%; pentru parcele între 500 și 625mp aria construită maximă poate fi de 250mp sau conform normelor specifice	
13.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- pentru parcele sub 500mp: 1,5 - pentru parcele peste 500mp: 1,2; pentru parcele între 500 și 665mp aria desfășurată maximă poate fi de 750mp	

C – Zona dotărilor pentru culte		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- lăcașuri de cult, spații verzi aferente - funcțiuni complementare lăcașurilor de cult (activități sociale) - în cazul funcțiunilor complementare se vor respecta condițiile specifice funcțiunii respective – locuire, instituții, turism etc.: în certificatul de urbanism se vor înscrie reglementările referitoare la acestea	- se recomandă încadrarea funcțională inițială a clădirilor în caz de renovări, reînnoiri
2. utilizări admise cu condiții	- locuințe aferente cultelor - servicii legate de culte, dacă sunt asigurate condițiile de amplasare și funcționare	- funcțiuni turistice compatibile cu funcțiunea de bază
3.utilizări interzise	- orice activitate care nu este direct legată de culte - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale	- depozitări de materiale în exteriorul clădirilor - construcții noi cu orice destinație, necesare tehnologic, care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă - panouri publicitare de dimensiuni mari (peste 2mp)
Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelor – forme, dimensiuni, suprafețe	- parcela construibilă trebuie să asigure condițiile de amplasare specifice ritului - în cazul funcțiunilor complementare se vor respecta condițiile specifice funcțiunii respective – locuire, instituții, turism etc.: în certificatul de urbanism se vor înscrie reglementările referitoare la acestea	- parcelele aferente monumentelor nu vor fi subîmpărțite.
5.amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- se vor respecta prescripțiile pentru zonele adiacente, mai puțin pentru turnurile și clopotnițele bisericilor, care vor servi ca accente locale cu rol compozițional - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta - în cazul funcțiunilor complementare se vor respecta condițiile specifice funcțiunii respective – locuire, instituții, turism etc.: în certificatul de urbanism se vor înscrie reglementările referitoare la acestea	- clădirile nou executate și extinderile de clădiri existente să nu obtureze vederea asupra monumentului, să nu degradeze perspectivele valoroase existente în direcția monumentului sau în jurul acestuia - se recomandă așezarea clădirilor în mod tradițional, urmărind tipurile de gospodării care se întâlnesc în zonă, inclusiv construcțiile anexă
6.accese și circulații,	- toate parcelele, inclusiv incinta lăcașurilor de cult vor avea asigurat acces	

staționarea vehiculelor	carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00m lățime (prevederea nu se referă la monumente istorice) - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice - se va asigura accesul persoanelor cu dificultăți de deplasare	
7. înălțimea construcțiilor	- înălțimea construcțiilor de cult nu se limitează - celelalte construcții vor respecta prescripțiile pentru zonele adiacente - în cazul funcțiunilor complementare se vor respecta condițiile specifice funcțiunii respective – locuire, instituții, turism etc.: în certificatul de urbanism se vor înscrie reglementările referitoare la acestea	- volumetria clădirilor noi va fi cât mai simplă, înscrisă în context – volumetria acestora să nu concureze cu cea a monumentelor - pentru clădirile noi sau extinderi cu alte funcțiuni decât locuirea, dacă rezultă volume construite mai mari decât ale monumentului apropiat, modalitatea de implementare se va studia prin PUD, fiind recomandată împărțirea în volume mai mici, legate între ele - înălțimea clădirilor, respectiv numărul de niveluri supraterrane permise va fi de maximum P+E sau maxim P+M pe parcelele adiacente monumentelor, fără a depăși înălțimea cornișei și a coamei acestuia
8. aspectul clădirilor	- aspectul clădirilor va fi în concordanță cu cerințele ritului respectiv dar și cu vecinătățile amplasamentului - în cazul funcțiunilor complementare se vor respecta condițiile specifice funcțiunii respective – locuire, instituții, turism etc.: în certificatul de urbanism se vor înscrie reglementările referitoare la acestea	- nu se admit fragmentări excesive ale fațadelor vizibile din stradă - se vor folosi forme de acoperiș simple - panta acoperișului trebuie să se înscrie între limitele 30° ÷ 50°. Pante mai mici sau mai mari se admit la părți de acoperișuri care nu depășesc 30% din suprafața totală - nu se admite montarea de instalații diverse – panouri solare, instalații de climatizare, antene parabolice etc. – pe fațadele către stradă ale clădirilor - raportul de plin-gol va urmări

		caracterul zonei (recomandat 1/10-1/4) - forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant dreptunghiulară verticală) - nu se vor folosi închideri tip perete-cortină - pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiționale: tencuială tradițională în diverse forme, piatră naturală, elemente din lemn - învelitori din țigle ceramice sau șindrilă la clădirile acoperite în mod tradițional cu acesta - se permite folosirea tablei de culoare gri sau arămie pe suprafețe de maxim ¼ din suprafața acoperișului - la clădirile nou construite nu se vor folosi culori stridente; saturația de culoare va fi de maxim 50%, iar tonul (închis-deschis) peste 50% - accente de culoare admise nu vor depăși 5% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării) - se pot utiliza elemente decorative din tencuială, lemn, eventual piatră fasonată <i>Se interzice:</i> - utilizarea impropie a materialelor - executarea pe fațade a placajelor de faianță, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi - utilizarea plăcilor metalice în formă de țiglă, precum și a plăcilor ondulate, opace sau
--	--	--

		transparente, din plastic pentru învelitoare
9. condiții de echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă - branșamentele noi se vor realiza îngropat - unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare - firidele de branșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcții - cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran, unde este posibil - cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, neutilizate, devenite inutile - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulații publice - orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajer	
10. spații verzi, spații libere	- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți - suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini-spații verzi îngrijite - se recomandă păstrarea unor suprafețe plantate de minim 30% din suprafața terenului - pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore/pom fructifer; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului	
11. împrejurimi	- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe teren - porțile și împrejurimile existente zidite sau din lemn, de formă tradițională, se vor păstra sau, în caz de degradare majoră, se vor înlocui cu unele noi, similare - la împrejurimi și porți noi înălțimea, gradul de transparență, alcătuirea constructivă – inclusiv forma în plan – se vor raporta la cele existente în vecinătăți	- cele aferente obiectivelor protejate se consideră parte a acestora, fiind supuse aceleiași proceduri de autorizare - cele de pe alte parcele, porțile și împrejurimile caracteristice tradiționale existente, fie zidite sau din lemn, se vor păstra în forma inițială ca și obiective cu valoare istoric-ambientală, cele noi fiind alcătuite asemănător, utilizând materiale tradiționale, ca și la clădiri

Secțiunea III – ocuparea terenului		
12.procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- conform specificului ritului, dar nu mai mult de 40% - în cazul funcțiunilor complementare se vor respecta și condițiile specifice funcțiunii respective – locuire, instituții, turism etc.: în certificatul de urbanism se vor înscrie reglementările referitoare la acestea	
13.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- conform specificului ritului, dar nu mai mult de 0,8 - în cazul funcțiunilor complementare se vor respecta și condițiile specifice funcțiunii respective – locuire, instituții, turism etc.: în certificatul de urbanism se vor înscrie reglementările referitoare la acestea	

PI – Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- activități productive de tip industrial, meșteșugăresc - activități de transport și servicii legate de acesta - depozitare și transfer de mărfuri	- se recomandă încadrarea funcțională inițială a clădirilor în caz de renovări, reînnoiri
2. utilizări admise cu condiții	- activități de producție agricolă, dacă se pot asigura condiții de funcționare optimă și zonele de protecție sanitară impuse - spații verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calității spațiului - unități mici comerciale sau de alimentație publică (sub 100mp Acd) – magazin de prezentare, legate de activitățile productive - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare dacă nu există stânjeniri reciproce - activități ce produc poluare sau presupun prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate, numai dacă se asigură protecția zonelor învecinate	
3.utilizări interzise	- locuințe de orice fel, cu excepția locuințelor de serviciu strict necesare pentru supraveghere - instituții și dotări de interes public, cu excepția dispensarelor sau cabinetelor medicale profesionale - lăcașuri de cult - construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire - construcții și amenajări de interes turistic - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale	- depozități de materiale în exteriorul clădirilor - construcții noi cu orice destinație, necesare tehnologic, care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă - panouri publicitare de dimensiuni mari (peste 2mp)
Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe	- conform necesităților tehnologice, dar nu mai puțin de 500mp - frontul la stradă va permite un acces lesnicios cu autocamioane sau orice mijloc de transport utilizat în activitate	- parcelele aferente monumentelor nu vor fi subîmpărțite.
5.amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- pentru construcții productive se recomandă retrageri față de limita către spațiul public sau către parcele cu alte funcțiuni de minim 5,00m - în toate cazurile se vor asigura distanțele minime pentru protecția la incendii și protecție sanitară, respectiv protecția vecinătăților față de poluare de orice natură - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta	- clădirile nou executate și extinderile de clădiri existente să nu obtureze vederea asupra monumentului, să nu degradeze perspectivele valoroase existente în direcția monumentului sau în jurul acestora
6.accese și circulații, staționarea	- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 4,00 m lățime	

vehiculelor	- se va asigura ca vehiculele care aşteaptă accesul în incintă să nu staţioneze pe căile de circulaţie publice - manevrarea autovehiculelor se va realiza numai în incintă - se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcţie - staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice	
7. înălţimea construcţiilor	- regimul de înălţime este de maxim P+2, respectiv 12,00m, sau conform necesităţilor tehnologice, cu condiţia respectării distanţei egale cu înălţimea la streăşină/cornişă faţă de construcţii învecinate	- volumetria clădirilor noi va fi cât mai simplă, înscrisă în context – volumetria acestora să nu concureze cu cea a monumentelor - pentru clădirile noi sau extinderi cu alte funcţiuni decât locuirea, dacă rezultă volume construite mai mari decât ale monumentului apropiat, modalitatea de implementare se va studia prin PUD, fiind recomandată împărţirea în volume mai mici, legate între ele - înălţimea clădirilor, respectiv numărul de niveluri supraterane permise va fi de maximum P+E pe parcelele adiacente monumentelor, fără a depăşi înălţimea cornişei şi a coamei acestuia
8. aspectul clădirilor	- construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate - pentru toate construcţiile se va asigura un aspect calitativ ridicat, cu toate faţadele tratate la acelaşi nivel	- se vor folosi forme de acoperiş simple - panta acoperişului trebuie să se înscrie între limitele $30^{\circ} \div 50^{\circ}$. Pante mai mici sau mai mari se admit la părţi de acoperişuri care nu depăşesc 30% din suprafaţa totală - nu se admite montarea de instalaţii diverse – panouri solare, instalaţii de climatizare, antene parabolice etc. – pe faţadele către stradă ale clădirilor - nu se vor folosi închideri tip perete-cortină - pentru finisaje exterioare se vor

		utiliza materiale tradiționale: tencuială tradițională în diverse forme, piatră naturală, elemente din lemn - se permite folosirea tablei de culoare gri sau arămie pe suprafețe de maxim ¼ din suprafața acoperișului - la clădirile nou construite nu se vor folosi culori stridente; saturația de culoare va fi de maxim 50%, iar tonul (închis-deschis) peste 50% - accente de culoare admise nu vor depăși 5% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării) <i>Se interzice:</i> - utilizarea impropie a materialelor - executarea pe fațade a placajelor de faianță, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi - utilizarea plăcilor metalice în formă de țiglă, precum și a plăcilor ondulate, opace sau transparente, din plastic pentru învelitoare
9.condiții de echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă - unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare - se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice de pe platformele carosabile - firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcții - cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran, unde este posibil - cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, neutilizate, devenite inutile - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor și a cablurilor tv/internet în locuri	

	vizibile din circulații publice - orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajer	
10. spații verzi, spații libere	- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate - suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca spații verzi îngrijite - se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 15% din teren - pe suprafețele verzi se vor planta arbori	
11. împrejuriri	- împrejuririle vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă - împrejuririle spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii	- porțile și împrejuririle caracteristice tradiționale existente, fie zidite sau din lemn, se vor păstra în forma inițială ca și obiective cu valoare istoric-ambientală, cele noi fiind alcătuite asemănător, utilizând materiale tradiționale, ca și la clădiri
Secțiunea III – ocuparea terenului		
12.procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- conform necesităților tehnologice, dar maxim 60%,recomandat sub 50%	
13.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- conform necesităților tehnologice, dar maxim 1,8, recomandat un procent mc.volum/mp.teren de maxim 4,0	

PA – Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- activități de producție agricolă, agrozootehnică, piscicolă	
2. utilizări admise cu condiții	- activități productive de tip industrial, meșteșugăresc, dacă nu există stânjeniri reciproce - depozitare și transfer de mărfuri - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare dacă nu există stânjeniri reciproce	
3.utilizări interzise	- orice alte activități în afara celor admise - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale	
Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe 5.amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- conform necesităților tehnologice, dar nu mai puțin de 500mp - frontul la stradă va permite un acces lesnicios cu autocamioane sau cu utilaje specifice activității - pentru construcții productive se recomandă retrageri față de limita către spațiul public sau către parcele cu alte funcțiuni de minim 5,00m - în toate cazurile se vor asigura distanțele minime pentru protecția la incendii și protecție sanitară, respectiv protecția vecinătăților față de poluare de orice natură	
6.accese și circulații, staționarea vehiculelor	- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 4,00m lățime - manevrarea autovehiculelor și a altor vehicule specifice se va realiza numai în incintă - se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție - staționarea vehiculelor se va asigura în afara circulației publice	
7. înălțimea construcțiilor	- regimul de înălțime recomandat P, dacă necesitățile tehnologice nu impun înălțimi mai mari: în acest caz, dacă înălțimile solicitate depășesc 3 niveluri sau 10m, se va considera decizia C.T.A.T.U.	
8. aspectul clădirilor	- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate	
9.condiții de echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă - unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare	

	- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice de pe platformele carosabile, respectarea normelor sanitare - firidele de branșament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcții - cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran, unde este posibil - cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, neutilizate, devenite inutile - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulații publice - orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajer	
10. spații verzi, spații libere	- conform specificului funcțional	
11. împrejurimi	- împrejurimile spre stradă vor fi preferabil transparente	
Secțiunea III – ocuparea terenului		
12.procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- conform necesităților tehnologice, dar maxim 50%,recomandat sub 30%	
13.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- conform necesităților tehnologice, dar maxim 0,5, recomandat sub 0,3	

PS – Zona destinată activităților de prestări servicii		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- activități de tip servicii, mică industrie, meșteșuguri	
2. utilizări admise cu condiții	- activități de producție industrială cu condiția eliminării factorilor deranjanți pentru vecinătăți (vizual, sonor, olfactiv) - depozitare, cu excepția materialelor toxice, infectate, inflamabile sau poluante de orice fel și dacă nu generează trafic intens doar ocazional - spații verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calității spațiului - unități mici comerciale sau de alimentație publică (sub 100mp Acd) – magazin de prezentare - locuințe ale proprietarilor construcțiilor destinate funcțiunii de bază (servicii), locuințe de serviciu necesare pentru supraveghere	
3.utilizări interzise	- instituții și dotări de interes public, cu excepția dispensarelor sau cabinetelor medicale profesionale - lăcașuri de cult - construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale - activități ce produc poluare sau presupun prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate	- depozitări de materiale în exteriorul clădirilor - construcții noi cu orice destinație, necesare tehnologic, care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă - panouri publicitare de dimensiuni mari (peste 2mp)
Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe 5.amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- parcela construibilă trebuie să fie de minim 300mp - frontul la stradă va fi de minim 12,00m pentru regim discontinuu și va permite un acces lesnicios și cu autocamioane unde funcțiunea presupune - construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente - construcțiile noi se pot amplasa (recomandat) izolat sau cuplat; cele izolate pot fi amplasate la limita laterală de proprietate (distanță mai mică de 2,00m) sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00m față de limită) – în funcție de caracterul zonei, cu respectarea prevederilor Codului Civil - față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,50m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică decât înălțimea la streșină a construcției mai înalte; dacă lungimea construcțiilor (în adâncimea parcelei) depășește 15,00m se va asigura o distanță de minim 4,00m față de limita laterală a proprietății - față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00m, dacă	- clădirile nou executate și extinderile de clădiri existente să nu obtureze vederea asupra monumentului, să nu degradeze perspectivele valoroase existente în direcția monumentului sau în jurul acestora

	obiceiul locului nu arată altfel - pentru construcții productive se recomandă retrageri față de limita către spațiul public sau către parcele cu alte funcțiuni de minim 5,00m - în toate cazurile se vor asigura distanțele minime pentru protecția la incendii și protecție sanitară - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta	
6. accese și circulații, staționarea vehiculelor	- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 4,00m lățime - se va asigura ca vehiculele care așteaptă accesul în incintă să nu staționeze pe căile de circulație publice - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice	
7. înălțimea construcțiilor	- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 10,00m la streșină, cu condiția respectării distanței egale cu înălțimea la streșină/cornișă față de construcții învecinate - la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel (3,00m), dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00m; fac excepție construcțiile existente în vecinătate care depășesc în sus cu mai mult de 50% prezentele reglementări; în general se va urmări corelarea cu înălțimea construcțiilor învecinate - în vecinătatea altor zone funcționale (locuințe, dotări) se vor evita construcțiile cu volum unitar foarte mare, distonante în raport cu construcțiile învecinate	- volumetria clădirilor noi va fi cât mai simplă, înscrisă în context – volumetria acestora să nu concureze cu cea a monumentelor - pentru clădirile noi sau extinderi cu alte funcțiuni decât locuirea, dacă rezultă volume construite mai mari decât ale monumentului apropiat, modalitatea de implementare se va studia prin PUD, fiind recomandată împărțirea în volume mai mici, legate între ele - înălțimea clădirilor, respectiv numărul de niveluri supratereșterne permise va fi de maximum P+E pe parcelele adiacente monumentelor, fără a depăși înălțimea cornișei și a coamei acestuia
8. aspectul clădirilor	- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate - construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă - construcțiile se recomandă să fie cu acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare (30-60°)	- se vor folosi forme de acoperiș simple - panta acoperișului trebuie să se înscrie între limitele 30° ÷ 50°. Pante mai mici sau mai mari se admit la părți de acoperișuri care nu depășesc 30% din suprafața totală - nu se admite montarea de instalații

		diverse – panouri solare, instalații de climatizare, antene parabolice etc. – pe fațadele către stradă ale clădirilor - nu se vor folosi închideri tip perete-cortină - pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiționale: tencuială tradițională în diverse forme, piatră naturală, elemente din lemn - se permite folosirea tablei de culoare gri sau arămie pe suprafețe de maxim ¼ din suprafața acoperișului - la clădirile nou construite nu se vor folosi culori stridente; saturația de culoare va fi de maxim 50%, iar tonul (închis-deschis) peste 50% - accente de culoare admise nu vor depăși 5% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării) <i>Se interzice:</i> - utilizarea impropie a materialelor - executarea pe fațade a placajelor de faianță, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi - utilizarea plăcilor metalice în formă de țiglă, precum și a plăcilor ondulate, opace sau transparente, din plastic pentru învelitoare
9.condiții de echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă - branșamentele noi se vor realiza îngropat - unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare - se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice de pe	

	platformele carosabile - firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcții - cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran, unde este posibil - cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, neutilizate, devenite inutile - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulații publice - orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajer	
10. spații verzi, spații libere	- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți - suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini-spații verzi îngrijite - se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 15% din teren - pe suprafețele verzi se vor planta arbori	
11. împrejuriri	- împrejuririle vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă - împrejuririle spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii	- porțile și împrejuririle caracteristice tradiționale existente, fie zidite sau din lemn, se vor păstra în forma inițială ca și obiective cu valoare istoric-ambientală, cele noi fiind alcătuite asemănător, utilizând materiale tradiționale, ca și la clădiri
Secțiunea III – ocuparea terenului		
12.procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- pentru parcele sub 500mp: 50% - pentru parcele peste 500mp: 40%; pentru parcele între 500 și 625mp aria construită maximă poate fi de 250mp	
13.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- pentru parcele sub 500mp: 2,0 - pentru parcele peste 500mp: 1,5; pentru parcele între 500 și 665mp aria desfășurată maximă poate fi de 1000mp	

Vp și Vn – Spații verzi plantate, parcuri, spații verzi cu vegetație naturală		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- spații plantate și amenajări aferente (alei, mobilier urban, lucrări de artă), vegetație naturală	
2. utilizări admise cu condiții	- construcții de dimensiuni reduse, maxim 25,00 mp, cu funcțiune complementară (adăpost, pavilion deschis) fără a depăși 5% din suprafața spațiului verde amenajat	
3.utilizări interzise	- orice activitate care presupune construcții în afara celor din articolul precedent - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor învecinate sau împiedică scurgerea apelor pluviale	
Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe	- conform proiectului de specialitate, în limitele cadastrale precizate	- amenajările / plantațiile / clădirile noi să nu obtureze vederea asupra monumentului, să nu degradeze perspectivele valoroase existente în direcția monumentului sau în jurul acestora
5.amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- conform proiectului de specialitate, în limitele cadastrale precizate - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta	
6.accese și circulații, staționarea vehiculelor	- se va asigura acces carosabil la spațiul verde, pentru lucrări de întreținere - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara acestor zone; suprafețele destinate parcării vehiculelor se vor delimita clar, fizic, de spațiile verzi propriuzise - în spațiile verzi amenajate se va asigura accesul persoanelor cu dificultăți de deplasare	
7. înălțimea construcțiilor	- parter, conform proiectului de specialitate - se admit construcții simple, de mici dimensiuni în plan, cu rol de accent vertical	- volumetria clădirilor noi va fi cât mai simplă
8. aspectul clădirilor	- aspectul clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea	- nu se admite montarea de instalații diverse – panouri solare, instalații de climatizare, antene parabolice etc. – pe fronturi vizibile din stradă
9.condiții de echipare tehnico-edilitară	- conform proiectului de specialitate	
10. spații verzi, spații libere		

11. împrejurări	- se realizează împrejurări (transparente) numai pentru protecția obiectelor/arborilor de valoare, conform proiectului de specialitate sau pentru protecția persoanelor față de accidente	- se vor utiliza în primul rând materiale tradiționale (lemn, piatră, tencuială)
Secțiunea III – ocuparea terenului		
12.procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- conform proiectului de specialitate, maxim 5%	
13.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- conform proiectului de specialitate, maxim 0,05	

VT – Zona pentru activități turistice și de recreere		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- activități legate de turism, recreere, agrement (cazare, comerț și alimentație publică de interes turistic, dotări pentru sport) - activități agroturistice - case de vacanță - spații verzi amenajate sau cu vegetație naturală	- se recomandă încadrarea funcțională inițială a clădirilor în caz de renovări, reînnoiri
2. utilizări admise cu condiții	- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcționării - locuințe permanente, în legătură cu activitățile de turism - mici activități meșteșugărești (maxim 100mp Acd), dacă sunt legate de activități turistice - activități de producție agricolă direct legate de turism	- funcțiuni turistice< alimentație publică, mici activități manufacturiere >
3.utilizări interzise	- instituții publice sau dotări de interes public nelegate de activitățile de turism sau agrement - activități productive de tip industrial - activități de transport și servicii legate de acesta - depozitare de orice fel - construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau a parcelei aferente, sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent - orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale	- depozitări de materiale în exteriorul clădirilor - construcții noi cu orice destinație, necesare tehnologic, care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă - construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autobuze, autocamioane), stații de carburanți - panouri publicitare de dimensiuni mari (peste 2mp)
Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelor – forme, dimensiuni, suprafețe	- parcela construibilă trebuie să fie de minim 150mp pentru case de vacanță individuale, respectiv 200mp pentru orice alte funcțiuni - frontul la stradă va fi de minim 10m în cazul parcelor de formă regulată; în cazul parcelor neregulate sau situate la capete de fundături, 10m va fi dimensiunea minimă a lățimii terenului unde se amplasează construcția, cu un front de acces de minim 4,00m - se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării celorlalte condiții	- parcelele aferente monumentelor nu vor fi subîmpărțite.
5.amplasarea	- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente	- clădirile nou executate și

construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- pe străzile (circulații publice sau comune) cu lățime mai mică de 6,00m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de minim 3,00m, cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme - construcțiile noi se pot amplasa izolat sau (eventual) cuplat; cele izolate pot fi amplasate la limita laterală de proprietate (distanță mai mică de 2,00 m) sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită) – în funcție de caracterul zonei, cu respectarea prevederilor Codului Civil; se preferă o distanțare de 0,60-1,50m față de limita de proprietate orientată nord, nord-est, nord-vest - față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,00m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică decât înălțimea la streășină a construcției mai înalte; se admit reduceri ale distanței dintre două construcții numai dacă niciuna din fațadele apropiate nu are ferestre ale spațiilor de locuit (camere, bucătării) sau celor destinate șederii îndelungate - nu se admit construcții în front continuu (amplasate pe cele două limite laterale) - se admit construcții amplasate apropiat la mai puțin de 2,00m față de limitele de proprietate laterale, cu condiția respectării distanțelor față de case/încăperi de locuit - se va asigura însorirea tuturor încăperilor de locuit conform legislației în vigoare, atât pe parcela proprie cât și pe cele alăturate - aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente și pentru anexele gospodărești cu înălțime mai mare de 2,20m - pentru parcele destinate construcțiilor peste 300mp Acd se va întocmi un studiu de amplasament (plan de situație la scara 1:500 sau mai mare, cu prezentarea relațiilor cu toate parcelele și construcțiile învecinate) sau P.U.D. avizat conform legislației - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta	extinderile de clădiri existente să nu obtureze vederea asupra monumentului, să nu degradeze perspectivele valoroase existente în direcția monumentului sau în jurul acestora - se recomandă așezarea clădirilor în mod tradițional, urmărind tipurile de gospodării care se întâlnesc în zonă, inclusiv construcțiile anexă
6. accese și circulații, staționarea vehiculelor	- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile - se va asigura accesul echipajelor de pompieri la fiecare construcție - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice - se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare	
7. înălțimea construcțiilor	- regimul de înălțime este de maxim P+M pentru case de vacanță sau locuințe, respectiv P+3 sau 12,00m la streășină pentru alte funcțiuni; se recomandă regim parter - pentru construcții cu înălțime de peste P+1 se va întocmi un studiu de amplasament (plan de situație la scara 1:500 sau mai mare, cu prezentarea	- volumetria clădirilor noi va fi cât mai simplă, înscrisă în context – volumetria acestora să nu concureze cu cea a monumentelor - pentru clădirile noi sau extinderi cu

	relațiilor cu toate parcelele și construcțiile învecinate) sau P.U.D. avizat și aprobat conform legislației în vigoare - se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus	alte funcțiuni decât locuirea, dacă rezultă volume construite mai mari decât ale monumentului apropiat, modalitatea de implementare se va studia prin PUD, fiind recomandată împărțirea în volume mai mici, legate între ele - înălțimea clădirilor, respectiv numărul de niveluri supraterrane permise va fi de maximum P+E sau maxim P+M pe parcelele adiacente monumentelor, fără a depăși înălțimea cornișei și a coamei acestuia
8. aspectul clădirilor	- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă - construcțiile vor fi cu acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare (30-60°) - se va evita amplasarea de antene parabolice, aparate exterioare de aer condiționat sau panouri solare pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă	- nu se admit fragmentări excesive ale fațadelor vizibile din stradă - se vor folosi forme de acoperiș simple - panta acoperișului trebuie să se înscrie între limitele $30^\circ \div 50^\circ$. Pante mai mici sau mai mari se admit la părți de acoperișuri care nu depășesc 30% din suprafața totală - nu se admite montarea de instalații diverse – panouri solare, instalații de climatizare, antene parabolice etc. – pe fațadele către stradă ale clădirilor - raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei (recomandat 1/10-1/4) - forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant dreptunghiulară verticală) - nu se vor folosi închideri tip perete-cortină - pentru finisaje exterioare se vor

		utiliza materiale tradiționale: tencuială tradițională în diverse forme, piatră naturală, elemente din lemn - învelitori din țigle ceramice sau șindrilă la clădirile acoperite în mod tradițional cu acesta - se permite folosirea tablei de culoare gri sau arămie pe suprafețe de maxim ¼ din suprafața acoperișului - la clădirile nou construite nu se vor folosi culori stridente; saturația de culoare va fi de maxim 50%, iar tonul (închis-deschis) peste 50% - accente de culoare admise nu vor depăși 5% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării) - se pot utiliza elemente decorative din tencuială, lemn, eventual piatră fasonată <i>Se interzice:</i> - utilizarea impropie a materialelor - executarea pe fațade a placajelor de faianță, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi - utilizarea plăcilor metalice în formă de țiglă, precum și a plăcilor ondulate, opace sau transparente, din plastic pentru învelitoare
9.condiții de echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă - bransamentele noi se vor realiza îngropat - unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare - firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcții	

	- cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran, unde este posibil - cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, neutilizate, devenite inutile - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulații publice - orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajer	
10. spații verzi, spații libere	- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți - se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 30% din teren - pe suprafețele verzi fără altă folosință (plajă, sport) se vor planta arbori	
11. împrejurimi	- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă - împrejurimile spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,20m	- cele aferente obiectivelor protejate se consideră parte a acestora, fiind supuse aceleiași proceduri de autorizare - cele de pe alte parcele, porțile și împrejurimile caracteristice tradiționale existente, fie zidite sau din lemn, se vor păstra în forma inițială ca și obiective cu valoare istoric-ambientală, cele noi fiind alcătuite asemănător, utilizând materiale tradiționale, ca și la clădiri
Secțiunea III – ocuparea terenului		
12.procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- maxim 30%	
13.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- maxim 0,6	

VS – Zona pentru activități de agrement și sport		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)		+
1.utilizări admise	- activități legate de sport, agrement (baze sportive, inclusiv comerț și alimentație publică, cazare de interes turistic, sportiv) - spații verzi amenajate sau cu vegetație naturală	- se recomandă încadrarea funcțională inițială a clădirilor în caz de renovări, reînnoiri
2. utilizări admise cu condiții	- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcționării - activități direct legate de sport și agrement (ex. servicii de închiriere)	- funcțiuni turistice< alimentație publică, mici activități manufacturiere >
3.utilizări interzise	- instituții publice sau dotări de interes public nelegate de activitățile de turism sau agrement - activități productive de tip industrial - activități de transport și servicii legate de acesta - depozitare de orice fel - construcții și amenajări pentru gospodărie comună, cimitire - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau a parcelei aferente, sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent - orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor - lucrări de terasamente care periclitizează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale	- depozitări de materiale în exteriorul clădirilor - construcții noi cu orice destinație, necesare tehnologic, care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă - construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autobuze, autocamioane), stații de carburanți - panouri publicitare de dimensiuni mari (peste 2mp)
Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor		
4.caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe	- parcela construibilă trebuie să fie de minim 200mp - frontul la stradă va fi de minim 10m - se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării celorlalte condiții	- parcelele aferente monumentelor nu vor fi subîmpărțite.
5.amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte	- construcțiile noi în general se amplasează aliniate cu cele existente - sunt permise retrageri de minim 12,00m față de aliniament - construcțiile noi se vor amplasa izolat sau cuplate între ele (pe aceeași parcelă) - construcțiile pot fi amplasate la limita laterală de proprietate (distanță mai mică de 2,00m) în funcție de caracterul zonei, cu respectarea prevederilor Codului Civil - față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,00m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică decât înălțimea la streșină a construcției mai înalte; se admit reduceri ale distanței dintre două construcții numai dacă niciuna din fațadele apropiate nu are ferestre ale spațiilor destinate	- clădirile nou executate și extinderile de clădiri existente să nu obtureze vederea asupra monumentului, să nu degradeze perspectivele valoroase existente în direcția monumentului sau în jurul acestora - se recomandă așezarea clădirilor în mod tradițional, urmărind tipurile

	șederii îndelungate sau de locuit - nu se admit construcții în front continuu (amplasate pe cele două limite laterale) - pentru parcele destinate construcțiilor peste 300mp Acd se va întocmi un studiu de amplasament (plan de situație la scara 1:500 sau mai mare, cu prezentarea relațiilor cu toate parcelele și construcțiile învecinate) sau P.U.D. avizat conform legislației în vigoare - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta	de gospodării care se întâlnesc în zonă, inclusiv construcțiile anexă
6. accese și circulații, staționarea vehiculelor	- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,50 m lățime - pentru construcții și amenajări sportive se vor asigura accese și parcaje conform normelor - se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice - se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare	
7. înălțimea construcțiilor	- regimul de înălțime este de maxim P+3, respectiv 12,00m la streășină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe lateral - sălile cu înălțime interioară de peste 6,00m se consideră echivalent P+1, la care se adaugă eventualele niveluri suplimentare - pentru construcții cu înălțime de peste P+1 se va întocmi un studiu de amplasament (plan de situație la scara 1:500 sau mai mare, cu prezentarea relațiilor cu toate parcelele și construcțiile învecinate) sau P.U.D. avizat și aprobat conform legislației în vigoare - se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus	- volumetria clădirilor noi va fi cât mai simplă, înscrisă în context – volumetria acestora să nu concureze cu cea a monumentelor - pentru clădirile noi sau extinderi cu alte funcțiuni decât locuirea, dacă rezultă volume construite mai mari decât ale monumentului apropiat, modalitatea de implementare se va studia prin PUD, fiind recomandată împărțirea în volume mai mici, legate între ele - înălțimea clădirilor, respectiv numărul de niveluri supratereștrii permise va fi de maximum P+E sau maxim P+M pe parcelele adiacente monumentelor, fără a depăși înălțimea cornișei și a coamei acestuia
8. aspectul clădirilor	- clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluții arhitecturale conforme - construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă	- nu se admit fragmentări excesive ale fațadelor vizibile din stradă - se vor folosi forme de acoperiș simple

	- construcțiile vor fi cu acoperiș șarpantă - se va evita amplasarea de antene parabolice, aparate exterioare de aer condiționat sau panouri solare pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă	- nu se admite montarea de instalații diverse – panouri solare, instalații de climatizare, antene parabolice etc. – pe fațadele către stradă ale clădirilor - coloristică: saturația de culoare va fi de maxim 50%, iar tonul (închis-deschis) peste 50% - accente de culoare admise nu vor depăși 5% din suprafața fațadei (de ex. tâmplării) <i>Se interzice:</i> - utilizarea impropie a materialelor - executarea pe fațade a placajelor ceramice, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi
9. condiții de echipare tehnico-edilitară	- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există - branșamentele noi se vor realiza îngropat - unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare - firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcții - cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public și rețelele de telecomunicații se vor realiza subteran, unde este posibil - cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațade se vor înlătura rețelele degradate, neutilizate, devenite inutile - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulații publice - orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajer	
10. spații verzi, spații libere	- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți - se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 30% din teren - pe suprafețele verzi fără altă folosință (plajă, sport) se vor planta arbori	
11. împrejurimi	- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile	- cele aferente obiectivelor protejate

	de pe parcelă - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,20m - se admit împrejuriri mai înalte, transparente, pentru protecția terenurilor destinate jocurilor cu mingea	se consideră parte a acestora, fiind supuse aceleiași proceduri de autorizare
Secțiunea III – ocuparea terenului		
12.procent maxim de ocupare a terenului (POT)	- maxim 30%, respectiv conform normelor (pentru amenajări sportive)	
13.coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	- maxim 0,6 respectiv conform normelor (pentru amenajări sportive)	

Vpp – Zone/fâșii de protecție plantate		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
zone de protecție sanitară sau a rețelelor tehnico-edilitare și de comunicații		+
1.utilizări admise, utilizări admise cu condiții, utilizări interzise	- orice fel de construcții supraterrane, altele decât cele aferente rețelelor protejate în aceste zone se admit doar cu acordul deținătorului acestora - toate lucrările din zona fâșiilor de protecție se subordonează reglementărilor specifice, elaborate și aplicate de deținătorii/administratorii obiectivelor respective	- la orice construcție supraterrană se vor avea în vedere reglementările privind funcțiunile publice (IsD, C, PS)

GC – Zona pentru gospodărie comunală		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
- zone cu funcțiune specifică, în care activitatea de construire se desfășoară pe bază de proiecte care cuprind toată incinta		+
1.utilizări admise, utilizări admise cu condiții, utilizări interzise	- se subordonează reglementărilor specifice, toate construcțiile și amenajările se realizează pe bază de proiecte de specialitate - nu cuprinde funcțiunile auxiliare – transport, administrație – care fac parte din alte zone funcționale	- la orice construcție suprateană se vor avea în vedere reglementările privind funcțiunile publice (IsD, C, PS)

Cim – Cimitire		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
- zone cu funcțiune specifică, în care activitatea de construire se desfășoară pe bază de proiecte care cuprind toată incinta		+
1.utilizări admise, utilizări admise cu condiții, utilizări interzise	- construcțiile memoriale individuale se autorizează de către deținători, conform regulamentelor interioare - sunt admise construcții cu funcțiuni legate de funcțiunea de bază – case mortuale, capele – cu respectarea condițiilor impuse pentru zonele destinate cultelor - înființarea denoi cimitire și extinderea incintelor existente se realizează cu respectarea normelor sanitare și a legislației specifice, cu înconjurare cu spații verzi plantate	- la orice construcție suprateană se vor avea în vedere reglementările privind funcțiunile publice (IsD, C, PS) - în cimitirele tradiționale se vor întocmi documentații pentru identificarea obiectelor protejate (monumente funerare sau de artă), pentru descărcarea de sarcină arheologică și completarea regulamentului interior privind autorizarea noilor lucrări

TE – Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
- zonă supusă reglementărilor specifice, toate construcțiile și amenajările se realizează pe bază de proiecte de specialitate		+
1.utilizări admise, utilizări admise cu condiții, utilizări interzise	- construcțiile din incinte se vor subordona – în măsura permisă de norme – reglementărilor din zonele adiacente (condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, ocuparea terenului, în afara construcțiilor cu caracter strict tehnologic) - toate proiectele autorizate pe suprafețe învecinate cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta	- la orice construcție suprateană se vor avea în vedere reglementările privind funcțiunile publice (IsD, C, PS)

Tr – Zona aferentă transportului rutier		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
- zona circulațiilor rutiere (străzi, drumuri) inclusiv fâșiile aferente (trotuare, rigole, fâșii de protecție), integrate în celelalte zone funcționale		+
1.utilizări admise, utilizări admise cu condiții, utilizări interzise	- nu cuprind serviciile aferente (funcțiuni auxiliare) circulației și transporturilor, care sunt înglobate în alte zone funcționale (de regulă zone de producție industrială) și se supun reglementărilor acestora - se respectă reglementările specifice din domeniu - toate proiectele autorizate pe zone de circulație care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta	- la orice construcție supraterană se vor avea în vedere reglementările privind funcțiunile publice (IsD, C, PS)

tA – Ape		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
- terenuri ocupate permanent sau periodic de ape curgătoare sau oglinzi de apă		+ - la orice construcție supraterrană se vor avea în vedere reglementările privind funcțiunile publice (IsD, C, PS)
1.utilizări admise, utilizări admise cu condiții, utilizări interzise	- nu cuprind terenurile clasificate ca fiind inundabile; acestea se consideră construibile doar dacă sunt luate măsurile de protecție necesare, impuse de autoritățile competente – a se vedea reglementările pentru “ti” - se respectă reglementările specifice din domeniu - toate proiectele autorizate pe parcele care sunt în contact cu canalul Vîrghiș, vor trata relația obiectivului propus cu acesta	
	Printr-o amenajare inspirată, ecologică, Canalul Vîrghiș: - va putea servi ca un coridor ecologic (coridor verde) prin oraș, contribuind în mare măsură la îmbunătățirea microclimatului și ambientului, oferind prin prezența luciului de apă și posibilitatea amenajării unor zone verzi de recreere - va putea contribui nu numai la ridicarea nivelului de confort în oraș, dar va putea servi și ca un obiectiv turistic inedit, unicat, foarte valoros, contribuind astfel la sporirea veniturilor locuitorilor și orașului. - se va studia oportunitatea și/sau posibilitatea menținerii stăvilarului captării fostei Uzini Metalurgice fie numai pentru crearea unui lăcuț de apă cu suprafața mărită, fie în acest scop împreună cu menținerea posibilității de captare a unui debit redus pentru eventuale nevoi de utilizare în scopuri nepotabile ale unor amenajări viitoare de pe teritoriul fostei Uzini Metalurgice. - pe baza datelor prezentate în Studiul de fundamentare (caracteristicile bazinului hidrografic, modul de utilizare a terenului) se vor putea stabili debitele maxime, pe baza cărora se vor redimensiona și reconstrui toate podețele din beton - se propune refacerea podețelor provizorii din lemn, acordînd atenție specială din punct de vedere arhitectural acelor care pot servi și ca punct de acces și observație pentru turiști. - la amenajarea malurilor se vor utiliza îndeosebi materiale naturale (lemn, piatră brută). În orice caz, se va evita betonarea fundului (radierului) albiei.	

ti – Terenuri ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
- terenuri ocupate permanent sau periodic de ape curgătoare sau oglinzi de apă		+
1.utilizări admise, utilizări admise cu condiții, utilizări interzise	- existența riscurilor naturale anulează reglementările referitoare la zonele funcționale respective, până la eliminarea riscurilor - eliminarea riscurilor se realizează cu amenajări și construcții specifice, pe bază de proiecte de specialitate și se constată de forurile competente, care vor aviza orice proiect supus autorizării în aceste zone	- la orice construcție se vor avea în vedere reglementările privind funcțiunile respective

TAi – Terenuri agricole în intravilan		zonele de protecție a monumentelor istorice și de arhitectură
- terenuri utilizate ca și grădini individuale, pentru mică producție de tip agricol		+
1.utilizări admise, utilizări admise cu condiții, utilizări interzise	- se va studia prin Plan Urbanistic Zonal posibilitatea utilizării terenurilor respective pentru alte funcțiuni, în limita permisiunilor zonelor de protecție existente și eliminarea factorilor de risc (pe bază de proiecte de specialitate, constatate și aprobate de forurile competente, care vor aviza orice proiect supus autorizării în aceste zone)	

Elaboratorul documentației recomandă în privința respectării reglementărilor numerice considerarea noțiunii de "toleranță" care este definită și în STAS 8600/1979 "Sistemul de toleranță și asamblări în construcții"