



Stațiunea Regină,  
Poartă la Drumul Apelor Minerale

Plan Urbanistic General al Orașului Borsec

# Memoriu General



Primăria Orașului Borsec



**volum coordonat de:** arh. Endre VÁNYOLÓS  
arh. Eugen PĂNESCU  
sc. PLANWERK srl

arh. Klaus Birthler

arh. Szabolcs KORODI  
arh. Katalin BÍRÓ  
sc. VALLUM srl

grafică: arh. Tiberiu CIOLACU  
arh. Endre VÁNYOLÓS  
sc. PLANWERK srl

# Stațiunea Regină a Apelor Minerale

## Plan Urbanistic General al Orașului Borsec

---

**PROIECTANT GENERAL**

### **S.C. PLANWERK S.R.L**

str. Georges Clemenceau nr. 3, Cluj Napoca, RO 400021  
tel. 0264 439 488, fax 0264 439 472  
office@planwerkcluj.org, www.planwerkcluj.org

**DENUMIREA LUCRĂRII**

## **PLANUL URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BORSEC**

**VOLUM**

### **MEMORIU GENERAL**

**BENEFICIAR**

### **PRIMĂRIA ORAȘULUI BORSEC**

Aleea Carpați 6/A, Borsec, RO 535300  
tel. 0266 315 120, fax 0269 371 125  
primaria@primaria-borsec.ro, [www.primaria-borsec.ro](http://www.primaria-borsec.ro)

**CONTRACT**

**NR. 05/11.10.2011**

**DATA**

**DECEMBRIE 2012**



# Stațiunea Regină a Apelor Minerale

## Plan Urbanistic General al Orașului Borsec

### Memoriu general

**BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI BORSEC**



**PROIECTANT GENERAL: S.C. PLANWERK S.R.L., CLUJ-NAPOCA**

șef proiect arh. Eugen PĂNESCU  
proiectanți arh. Endre VÁNYOLÓS  
colaboratori stud. arh. Katalin BÍRÓ



**PROIECTANT COLABORATOR: S.C. VALLUM S.R.L., MIERCUREA CIUC**

coordonator proiect arh. Szabolcs KORODI  
proiectanți arh. Eszter PONGRÁCZ



**CONSULTANT: KLAUS BIRTHLER BIA., REGHIN**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE – REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE : S.C. HYDROTEAM S.R.L., MIERCUREA CIUC**

proiectant ing. Anna TAMÁS

**PROIECTANT DE SPECIALITATE – REȚELE ELECTRICE ȘI DE TELECOMUNICAȚII:**

**S.C. TIGRAWILL S.R.L., MIERCUREA CIUC**

proiectant ing. András RÉSZEG

**ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE**

**Studiu de geologie: S.C. GEO-TECH S.R.L., GHEORGHIEI**

elaborator ing.geol. István SZÉKELY

**Studiu de hidrologie:**

elaborator ing.geol. István SZÉKELY

**Studiu de fundamentare în domeniul mediului înconjurător: P.F.I. DEMETER LÁSZLÓ, MIERCUREA CIUC**

elaborator László DEMETER

**Studiu de sociologie-demografie: S.C. DATA FORCE S.R.L., MIERCUREA CIUC**

elaborator Gyöngyvér DEMETER

**Studiu de fundamentare pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale: S.C. PLANWERK S.R.L., CLUJ-NAPOCA, S.C. ARC STUDIO S.R.L., MIERCUREA CIUC**

elaborator arh. Endre VÁNYOLÓS  
verificator arh. Zoltán MÁTHÉ  
consultant arh. Vasile MITREA

**Studiu de trafic: PROURBE KFT., TIMIȘOARA, S.C. PLANWERK S.R.L., CLUJ-NAPOCA,**

elaborator ing. Vencel NAGY  
arh. Endre VÁNYOLÓS



# Stațiunea Regină a Apelor Minerale

## Plan Urbanistic General al Orașului Borsec

### PREAMBUL

Dezvoltarea...

*Documentul preia prevederile planificărilor de rang superior: Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană. PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, cuprinsă în documente-program precum Agenda Locală 21. Succesiunea de analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG scot în evidență principalele trăsături ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp puncte de plecare pentru planificarea următoarei decade. Cele mai relevante astfel de repere sunt:*

**Formula „Stațiunea Regină a Apelor Minerale/ poartă la Drumul Apelor Minerale/”, titlul Planului Urbanistic General 2012, sintetizează suita de calități și potențiale ale orașului, menite să susțină și să ghideze dezvoltarea sa în următorii ani. Ca localitate-stațiune situată la extremitatea nordică a Drumului Apelor Minerale, proiect comun al județelor Harghita și Covasna, cu tradiție bogată în „cultura” apelor minerale, Borsec se vrea *locul apei minerale* din România.**

Poziția geografică centrală, dar cu o accesibilitate relativ redusă, totuși situat pe o cale rutieră de importanță națională, regională, valorile de patrimoniu construit și natural atât din interiorul orașului cât și din împrejurimile sale, dar și tradițiile culturale cu rol identitar major (tradiția apei minerale, a tratamentului balnear) reprezintă avantaje decisive ale orașului în competiția între localități-stațiuni pentru atragerea turiștilor și găzduirea evenimentelor. Existența unei infrastructuri balneare și sportive în reconstrucție-extindere, dar și proximitatea unor destinații turistice renumite pe plan național și internațional (Parcul Național Călimani, Parcul Național Lacu Roșu- Hășmașul Mare, Munții Ceahlău- Lacul Bicăz, Vatra Dornei, Șumuleu Ciuc, Băile Harghita), dar și de zone rurale recunoscute pentru pitorescul lor (Praid, Ditrău, Izvorul Mureș, defileul Mureșului Superior etc.) amplifică atractivitatea evenimentelor (festivaluri, competiții sportive) organizate în oraș. În acest fel, turismul clasic ( balnear, cultural, urban, rural, montan) și turismul specializat cu caracter sportiv, de evenimente, studii) se susțin și se impulsionează reciproc.

Îmbutelierea apei minerale, prelucrarea lemnului, turismul, activitățile cu caracter agroindustrial, motorul economic al orașului în ultimele două decenii, păstrează un rol important în continuare. Colaborarea – deocamdată sub potențial – între industria alimentară (îmbutelierea apei minerale și produse agricole locale specifice) și domeniul turismului pentru viața economică a orașului, este o premisă pentru păstrarea în oraș a absolvenților de studii superioare și pentru atragerea în viitor a industriilor performante, interesate de cercetare (în domeniul valorificării apei minerale, biotehnologii, sectorul energetic) și capabile să ocupe o forță de muncă calificată. Modernizarea rețelei de transport, a infrastructurii turistice este o condiție pentru obiectivele menționate mai sus.

În acest fel, profilul dorit mixt al orașului combină turism și industria alimentară. Rolul Planului Urbanistic General 2012-2022 este trasarea și asigurarea unui cadru spațial prielnic dezvoltării acestui profil. Asocierea și corelarea spațială directă a acestor activități definitorii pentru oraș este esențială pentru funcționarea lor concertată și pentru un efect amplificat. De aceea, principalele obiective propuse prin PUG – reabilitarea-reconstrucția infrastructurii turistice prin reabilitarea-reecologizarea, extinderea sau amenajarea de spații verzi noi – ocupă poziții importante în centrele celor două părți de oraș, și fac din traseul prelungit al fostei căi ferate înguste axa turistică-funcțională principală a stațiunii.

O reconfigurare funcțional-spațială va promova utilizarea eficientă a teritoriului, funcționarea îmbunătățită a diferitelor zone prin revitalizare-reconversie funcțională, dar și limitarea suprapunerii de activități incompatibile, și implicit diversificarea legăturilor dintre acestea: căi rutiere noi (centura ocolitoare la sud, legături de

conectarea la rețeaua intraurbană), trasee pietonale și cicloturistice noi.

Characterul verde este și va rămâne o trăsătură indispensabilă nu numai pentru locuire, dar și pentru turism, și industria alimentară(apa minerală) două componente de bază ale profilului orașului.

Borsec e un loc de referință pe plan național, în principal în domeniul îmbutelierii de apă minerală, dar și în cel al turismului. Conform unui studiu de marketing recent(Unlock Market Research 2012), în prezent este cel mai cunoscut și cel mai puternic brand românesc pentru al doilea an consecutiv.

În consecință rolul orașului trebuie privit într-un context geografic-administrativ mai larg, nu numai la nivel regional ci și la cel național și internațional. Totodată prioritățile strategice, principiile de intervenție, și măsurile ce urmează să fi implementate în viitor sunt fundamentate de stadiul actual al orașului stațiune Borsec ce nu poate fi disociat de perioadele semnificative de evoluție urbană a orașului, ca una dintre principalele stațiuni turistice balneoclimaterice din România(deceniile dualismului austro-ungar, perioada interbelică și cea postbelică din anii 50', dar și cea de după 1989 ), componenta autohtonă a unor rețele tradiționale de stațiuni montane din această parte a continentului, laolaltă cu Băile Herculane, Vatra Dornei, sau Bad Ischl, Karlovy Vary. Decăderea din anii de tranziție se datorează atât regresului economic(și în principal în sectorul turismului autohton) generalizat pe plan național, cât și profilului economic specific(structură economică cu ramuri economice afectate pe plan național: minerit, turism), dimensiunii mici(ce-i influențează și importanța pe plan național) și poziției sale geografice, de izolare și accesibilitate redusă. Rezultatul direct, factual al acestor decenii a fost pierderea statutului de stațiune de interes național la începutul deceniului trecut.).

Afirmarea rolului orașului Borsec într-un context regional, național și internațional în continuă schimbare, marcat de o concurență crescândă între destinațiile turistice(și în special între cele montne cu caracter balneoclimateric), reclamă actualizarea conceptelor care îi ghidează evoluția. Scopul principal al PUG este organizarea aspectelor spațiale ale dezvoltării.

Documentul preia prevederile planificărilor de rang superior: *Planul de Amenajare a Teritoriului Național*, *Planul de Amenajare a Teritoriului Județean(1997)*, *Strategia de dezvoltare a județului Harghita(2002)*, *Strategia de dezvoltare a turismului în județul Harghita(2009)*, și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană. PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, cuprinsă în documente-program precum *Agenda Locală 21(2005)*, *Strategia de dezvoltare locală și turistică a orașului Borsec(2006)*, *Planul integrat de dezvoltare urbană a stațiunii Borsec(2011-12)*. Succesiunea de analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG scot în evidență principalele trăsături ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp puncte de plecare pentru planificarea următoarei decade.



# Memoriu General

## Plan Urbanistic General al Oraşului Borsec 2012 – 2022

---

### CUPRINS

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectivele lucrării
- 1.3. Surse de documentare

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Contextul dezvoltării
- 2.2. Relaţiile în teritoriu
- 2.3. Nivel de dezvoltare economică
- 2.4. Populaţia
- 2.5. Zonificarea teritoriului administrativ - Bilanţ teritorial
  - 2.5.1. Teritoriul municipiului Borsec
  - 2.5.2. Componenta teritoriului administrativ
  - 2.5.3. Bilanţul teritorial al suprafeţelor cuprinse în limita oraşului Borsec
- 2.6. Intravilan existent –Bilanţ teritorial intravilan existent
  - 2.6.1. Intravilanul existent
  - 2.6.2. Caracteristici ale zonelor din intravilan
  - 2.6.3. Bilanţul teritorial al suprafeţelor cuprinse în intravilanul existent
- 2.7. Circulaţie şi transporturi
- 2.8. Echipare edilitară
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Concluzii ale analizelor la nivel sectorial pentru oraşul Borsec
- 2.11. Necesităţi şi opţiuni ale populaţiei

#### 3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

- 3.1. Studiile de fundamentare
- 3.2. Priorităţi strategice şi principii de intervenţie
- 3.3. Optimizarea relaţiilor în teritoriu
- 3.4. Dezvoltarea activităţilor economice
- 3.5. Evoluţia populaţiei
- 3.6. Zonificarea teritoriului administrativ – bilanţ teritorial propus
  - 3.6.1. Categoriile de intervenţie pentru înlăturarea disfuncţiilor
  - 3.6.2. Bilanţul teritorial al oraşului
- 3.7. Intravilan propus. Zonificarea teritoriului intravilan. Bilanţ teritorial
  - 3.7.1. Limita intravilanului propus
  - 3.7.2. Zone funcţionale
  - 3.7.3. Bilanţul teritorial al suprafeţelor cuprinse în intravilanul propus
- 3.8. Organizarea circulaţiei
- 3.9. Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.9.1. Gospodărirea apelor
  - 3.9.2. Alimentare cu apă
  - 3.9.3. Canalizare
  - 3.9.4. Alimentare cu energie electrică
  - 3.9.5. Telecomunicaţii
  - 3.9.6. Alimentarea cu căldură
  - 3.9.7. Alimentarea cu gaze naturale
  - 3.9.8. Gospodărie comunală
- 3.10. Protecţia mediului

3.11. Obiective de utilitate publică.

3.11.1. Măsuri necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică

3.11.2. Tabelul cu obiective de utilitate publică prevăzute în PUG

#### **4 . CONCLUZII - MĂSURI**

4.1. Corelarea dezvoltării UATB cu comunele învecinate

4.2. Relansarea localităților componente și a trupurilor izolate

4.3. Extinderea intravilanului prin operațiuni de reparcelare

4.4. Elemente de planificare prioritare

# Capitolul 1. INTRODUCERE

## 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

## 1.2. OBIECTIVELE LUCRĂRII

- 1.2.1. Solicitățile temei program
- 1.2.2. Prevederi ale strategiei și programului de dezvoltare al orașului Borsec. Obiective strategice și măsuri enunțate în *PATJ Harghita*
- 1.2.3. Prezentarea obiectivelor strategice de dezvoltare și a implicațiilor asupra documentațiilor  
Obiectivele *Agendei Locale 21 Borsec*(2005)  
Obiectivele *Strategiei de dezvoltare locală și turistică a orașului Borsec*(2006)  
Obiectivele *Ghidului de protecție al stațiunii Borsec*(2009)
- 1.2.4. Principalele proiecte și programe destinate implementării strategiei de dezvoltare și etapizarea acestora. Programe enunțate în cadrul *Agendei Locale 21 Borsec* și în cadrul *Strategiei de dezvoltare locală și turistică a orașului Borsec*
- 1.2.5. Modalități de modificare și completare

## 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE



## 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI BORSEC**

**PROIECTANT GENERAL: S.C. PLANWERK S.R.L, CLUJ-NAPOCA**

șef proiect      arh. Eugen PĂNESCU  
proiectanți      arh. Endre VÁNYOLÓS

colaborator      arh. Klaus BIRTHLER, KB BIA, REGHIN

**PROIECTANT URBANISM: S.C. VALLUM S.R.L, MIERCUREA CIUC**

coordonator proiect      arh. Szabolcs KORODI  
proiectanți      arh. Katalin BÍRÓ

**PROIECTANT DE SPECIALITATE – REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE: S.C. HYDROTEAM S.R.L., MIERCUREA CIUC**

proiectant      ing. Anna TAMÁS

**PROIECTANT DE SPECIALITATE – REȚELE ELECTRICE ȘI DE TELECOMUNICAȚII:  
S.C. TIGRAWILL S.R.L., MIERCUREA CIUC**

proiectant      ing. András RÉSZEG

### ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE

**Studiu geotehnic și de hidrogeologie: S.C. Azolib S.R.L., MIERCUREA CIUC**

elaborator      ing.geolog István SZÉKELY

**Studiu de fundamentare în domeniul mediului înconjurător: P.F.I. DEMETER LÁSZLÓ, MIERCUREA CIUC**

elaborator      László DEMETER

**Studiu de sociologie-demografie: S.C. DATA FORCE S.R.L., MIERCUREA CIUC**

elaborator      Gyöngyvér DEMETER

**Studiu de fundamentare pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale: S.C. ARC STUDIO S.R.L. MIERCUREA CIUC, S.C. PLANWERK S.R.L., CLUJ-NAPOCA, KLAUS BIRTHLER BIA, REGHIN**

elaborator      arh. Endre VÁNYOLÓS  
                         arh. Klaus BIRTHLER  
verificator      arh. Zoltán MÁTHÉ  
consultant      arh. Vasile MITREA

**Studiu de trafic: SC VELTONA SRL, TIMIȘOARA**

elaborator      ing. Vencel NAGY  
                         arh. Endre VÁNYOLÓS

**DATA ELABORĂRII: IANUARIE 2012- DECEMBRIE 2012**



## 1.2 OBIECTIVELE LUCRĂRII

Conform Legii 350/2001, obiectivele lucrării sunt următoarele, cu completările și modificările ulterioare:

(1) *Planul urbanistic general are atât caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială are obligația să își întocmească și să își aprobe Planul Urbanistic General, care se actualizează periodic la cel mult 10 ani.*

(2) *Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:*

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;*
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;*
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;*
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;*
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;*
- f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;*
- f1) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;*
- g) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;*
- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.*
- i) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.*
- j) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.*

(3) *Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:*

- a) evoluția în perspectivă a localității;*
- b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;*
- c) traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean;*
- d) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.*
- e) lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;*
- f) stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;*
- g) delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.*

### 1.2.1. SOLICITĂRILE TEMEI PROGRAM

*Dezvoltarea durabilă ca și concept fundamental capabil să satisfacă exigențele contemporane de natură economică, socială, culturală și ecologică, precum și pe acelea ale unei culturi urbane inexistente până acum în vechile planuri urbanistice, solicită elaborarea unui nou Plan Urbanistic General al orașului Borsec, pe o bază de analiză a situației existente cu mult mai complexă, care face inutilă o simplă reactualizare a vechiului PUG Borsec 1999.*

*O nouă strategie urbanistică care să fundamenteze dezvoltarea durabilă a orașului Borsec în perioada 2012 - 2022 este cerută de schimbările semnificative pentru Borsec prin aderarea României la Uniunea Europeană și recent de dificultățile economice majore din momentul actual.*

*Studiul de fundamentare pentru Planul Urbanistic General al orașului Borsec, denumit "Studiu urban preliminar pentru reactualizarea Planului Urbanistic General al orașului Borsec", elaborat de S.C. Planwerk s.r.l. Cluj-Napoca în 2006 reprezintă analiza situației existente și a disfuncționalităților și evidențiază posibile obiective și repere ale prezentului PUG.*

*Pornind de la analiza studiului de mai sus, ale cărui concluzii sunt actualizate la nivelul dezvoltării urbanistice a anului 2009- 2010 și luând în considerare aspectele critice ale PUG Borsec 1998, care nu au fost sesizate, prezentul caiet de sarcini - teme de proiectare schițează reperele obligatorii ale Planului Urbanistic General Borsec 2010.*

*Se va lua în considerare planul de zonificare a teritoriului care ilustrează utilizarea actuală a terenurilor.*

*Acest plan se găsește în studiul de fundamentare amintit în preambul.*

*Strategia de dezvoltare urbană va ține cont de conceptul de dezvoltare urbanistică a întregului oraș schițat pe baza concluziilor analizei critice a zonificării, precum și de elementele generale menționate mai jos:*

- 1. concluziile analizei situației existente și ale disfuncționalităților*
  - 2. implementarea urbanistică a Strategiei locale de dezvoltare urbană durabilă, a Agendei Locale 21 și Studiului urban preliminar pentru reactualizarea Planului Urbanistic General al orașului Borsec elaborat prin participarea societății civile*
  - 3. integrarea procesului de reabilitare și protecție a mediului construit și natural în dezvoltarea generală a orașului, cu atenție specială în zona stațiunii istorice*
  - 4. conceperea acestui proces de reabilitare urbană ca un proces continuu, cu caracter permanent și nu punctual, cu obiective limitate*
  - 5. stabilirea noilor zone de dezvoltare urbanistică pentru toate categoriile de:*
    - locuințe cu regim mic de înălțime până la P + 2E*
    - locuințe colective de la P + 1E la P + 4E*
    - centrele de cartier*
    - servicii*
    - birouri regim mic de înălțime până la P + 2E*
    - industrie, logistică*
    - comerț și dotări*
    - construcții pentru sănătate*
    - construcții și zone sportive*
    - zone de agrement*
    - zone verzi*
    - zone de trafic (circulația auto, transportul în comun, circulația pietonală și piste pentru bicicliști)*
  - 6. stabilirea zonelor de reconversie urbană a vechilor zone industriale, pe baza studiilor de potențial.*
- Aceste studii vor face parte din noul PUG.*

*Elaborarea documentației PUG se va face cu respectarea prevederilor legale în domeniu:*

*Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*

*Legea 289 / 2006 privind modificarea și completarea legii 350 / 2001*

*Reglementarea GP 38 / 1999 privind elaborarea documentațiilor PUG*

*Documentația PUG 2010 va lua în considerare studiile de fundamentare deja elaborate (ghidul de protecție Planwerk) sau în curs de elaborare (zona stațiunii istorice), abordând în mod critic concluziile acestora.*



## **1.2.2. PREVEDERI ALE STRATEGIEI ȘI PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE ALE ORAȘULUI BORSEC. OBIECTIVE STRATEGICE ȘI MĂSURI ENUNȚATE PE BAZA "PATJ HARGHITA".**

### **OBIECTIVUL STRATEGIEI CADRULUI EXTRATERITORIAL:**

- *Integrarea armonioasă a teritoriului județean în spațiul regional și național.*

### **OBIECTIVELE STRATEGIEI DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN( în vigoare, elaborat în 1997)**

#### **OBIECTIVE GENERAL ÎN PLAN ECONOMIC ȘI SOCIAL ȘI MEDIUL ÎNCONJURĂTOR:**

- *realizarea unei structuri a rețelei de localități, care să asigure o repartizare echilibrată a populației, a locurilor de muncă și a dotărilor publice cu rol teritorial, pe baza unor politici coerente de descentralizare a competențelor în cadrul colectivităților locale*
- *stabilirea priorităților de intervenție în dezvoltarea activităților economice, a echipărilor tehnice ale teritoriului, a dotărilor și echipărilor tehnico-edilitare în localități*
- *reabilitarea, protecția și conservarea elementelor componente ale mediului natural și construit*

#### **OBIECTIVE SPECIFICE, DE APLICARE PE TERMEN SCURT ȘI MEDIU:**

##### **1. Valorificarea eficientă a resurselor naturale. Restructurarea și rentabilizarea activităților economice.**

###### **- industrie:**

- *îmbunătățirea activității în exploatarea și prelucrarea resurselor solului și ale subsolului*
- *valorificarea eficientă a producției industriale*

###### **- agricultura:**

- *organizarea și dezvoltarea agriculturii pe baze durabile, în vederea stopării declinului producției înregistrate în ultimii ani și a realizării în condițiile specifice economiei de piață a unui surplus de produse necesar propriei creșteri și participări la echilibrul general al economiei*
- *repartizarea producției agricole vegetale și animale în profil teritorial, în raport cu factorii de pretabilitate și favorabilitate a solului*
- *dezvoltarea producției vegetale, îndeosebi la culturile de mare favorabilitate pentru realizarea unor producții ridicate și de calitate*
- *revitalizarea sectorului zootehnic, în special a numărului de bovine care va reprezenta 25%(la nivelul anului 2004) din efectivul de animale. Referitor la vaci și junici se urmărește obținerea unui randament sporit la producția de lapte și carne*
- *amplificarea rolului factorilor de impus asupra potențialului productiv al pământului*
- *lucrări și măsuri ameliorative pentru prevenirea unor fenomene de degradare a fondului funciar agricol*
- *reabilitarea și extinderea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, în vederea eliminării dependenței agriculturii de factorii climatici și a prevenirii proceselor de degradare*
- *crearea și dezvoltarea unui sector paraagricol de servicii în orașele mici și localităților rurale principale*

###### **- silvicultura:**

- *conservarea și gestionarea pe baze ecologice și durabile a vegetației forestiere, creșterea funcției de protecție a pădurii*

###### **- serviciile:**

- *extinderea, ca volum, diversitate și spațială a sectorului serviciilor privind servirea populației și agenților economici*
- *dezvoltarea comerțului ca urmare a promovării politicii concurențiale și a privatizării majorității unităților comerciale*
- *amplificarea și îmbunătățirea calitativă a ofertei de servicii*

###### **- turism:**

- *ridicarea gradului de confort al dotărilor existente pentru turism*
- *amplificarea și diversificarea ofertei pentru turismul internațional*
- *valorificarea superioară a resurselor turistice din zona montană*
- *amplificarea și diversificarea dotărilor și amenajărilor pentru sport și agrement în microstațiunile de interes local și regional*
- *protecția și introducerea în circuit turistic a rezervațiilor naturale și a monumentelor istorice de interes turistic*

- asigurarea sistemului informațional- publicitar și promoțional adecvat atragerii eventualilor investitori și consumatori de turism

## **2. Punerea în valoare a potențialului uman. Ridicarea calității vieții în localități.**

### **- populația și resursele de muncă:**

- stimularea unei evoluții pozitive a populației și a resurselor de muncă
- asigurarea echilibrelor dintre structura pe vârste și starea de sănătate a populației și serviciile sociale asigurate
- îmbunătățirea structurii de calificare a forței de muncă
- sprijinirea și stimularea redistribuirii populației active pe ramuri de activitate economică

### **- rețeaua de localități:**

- dezvoltarea rețelei de localități
- îmbunătățirea dotărilor social- culturale
- îmbunătățirea condițiilor de locuit

## **3. Îmbunătățirea infrastructurii tehnice a teritoriului și a localităților**

### **- căi de comunicație:**

- reabilitarea drumurilor naționale prin îmbunătățirea condițiilor de transport
- îmbunătățirea condițiilor de transport pe rețeaua de drumuri publice locale- județene și comunale, prin modernizarea lor
  - elaborarea studiilor pentru lucrări de artă pe drumurile publice, în vederea asigurării fluentei, siguranței și legăturilor de circulație rutieră regională și interzonală
- elaborarea studiilor pentru reabilitarea și modernizarea infrastructurii feroviare
- dezvoltarea infrastructurii feroviare în profil teritorial, în vederea îmbunătățirii legăturilor inter-localități și inter-zonale
- creșterea calității serviciilor de transport feroviar

### **- gospodărirea complexă a apelor:**

- lucrări hidrotehnice pentru asigurarea necesarului de apă al folosințelor și apărare împotriva inundațiilor

### **- echiparea hidroedilitară:**

- îmbunătățirea alimentării cu apă a localităților
- îmbunătățirea echipărilor de canalizare și epurare a apelor uzate

### **- asigurarea necesarului de energie:**

- îmbunătățirea alimentării cu gaze naturale
- reabilitarea sistemelor de producere a energiei termice
- reabilitarea rețelelor de distribuție a agentului termic
- reabilitarea instalațiilor de consumatori
- contorizarea energiei termice, în vederea facturării consumurilor reale conform legislației n vigoare
- surse noi de energie electrică
- îmbunătățiri ale transportului și distribuției energiei electrice

### **- dezvoltarea și modernizarea telecomunicațiilor:**

- construirea unor magistrale de transmisiuni prin cablu de fibre optice
- instalarea de centrale telefonice digitale de tranzit, internaționale și locale care să asigure creșterea gradului de telefonizare de la 10% la 25-30%
- conectarea tuturor localităților la rețeaua telefonică

## **4. Protecția mediului natural și construit**

### **- protecția aerului**

### **- protecția apei**

### **- protecția solului**

### **- protecția zonelor naturale**

### **- protecția zonelor construite**

## **1.2.3. PREZENTAREA OBIECTIVELOR STRATEGICE DE DEZVOLTARE ȘI A IMPLICAȚIILOR ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR**

## **Obiective formulate baza prevederilor din “Agenda Locală 21 Borsec”:**

Obiectivul strategic fundamental constă în împlinirea aspirațiilor orașului stațiune Borsec.

### **OBIECTIVE GENERALE:**

- **Dezvoltarea infrastructurii de bază;**
- **Relansarea turismului în general și cel balnear în special;**
- **Creșterea potențialului economic;**
- **Îmbunătățirea calității vieții;**
- **Ridicarea nivelului educațional și a celui cultural;**
- **Regenerarea urbană;**
- **Protejarea și conservarea biodiversității și a habitatului natural.**

### **OBIECTIVE SPECIFICE:**

#### **1. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:**

- Extinderea și reabilitarea rețelei de alimentare cu apă potabilă
- Captarea sursei de apă „Bujdosó”, în vederea măririi debitului de apă potabilă
- Extinderea și reabilitarea rețelei de canalizare menajeră
- Dezvoltarea și modernizarea stației de epurare
- Extinderea sistemului de alimentare cu energie electrică
- Reabilitarea și extinderea sistemului de iluminat public
- Realizarea unui depozit de deșeuri menajere ecologic
- Racordarea la rețeaua națională de gaze naturale

#### **2. Organizarea rețelei de circulație:**

- Realizarea unei variante de traseu (cca. 1Km ) a DN 15
- Amenajarea intersecțiilor și echiparea cu marcaje și indicatoare
- Amenajarea aleilor pietonale
- Amenajarea drumului de la carieră (al doilea drum de acces în stațiune)
- Dezvoltarea căilor de circulație pietonală (inclusiv trasee turistice )

#### **3. Relansarea turismului balnear:**

- construirea unei baze de tratament
- Diversificarea serviciilor turistice de agrement
- Sprijinirea activităților în servicii conexe turismului
- Realizarea infrastructurii de agrement : • un bazin acoperit, un lac de agrement, patinoar, pârtii de schi cu schilift, telescaun, teleferic,

#### **4. Creșterea potențialului economic:**

- Stimularea agriculturii bazate pe biotehnologie
- Crearea unei piețe agroalimentare moderne
- Prelucrarea pe plan local a fructelor de pădure, ciuperci, plante medicinale
- Sprijinirea inițiativelor locale
- Relansarea turismului

#### **5. Îmbunătățirea calității vieții:**

- Înființarea unui centru de asistență medicală permanentă
- Crearea unui cămin spital pt. vârstnici
- Înființarea unei creșe
- Înființarea unui punct farmaceutic în Borsecul de Jos
- Dezvoltarea serviciului de transport în comun
- Construirea de locuințe sociale și pentru tineret

#### **6. Educație și cultură:**

- Dezvoltarea grupului școlar de specialitate în alimentație publică și turism
- Înființarea unei grădinițe cu program prelungit ( în funcție de evoluția demografică )
- Modernizarea / înființarea spațiilor destinate manifestărilor culturale artistice

- Construirea unei săli de sport polivalente și dotarea acestuia cu o bază materială performantă
- Susținerea și promovarea manifestărilor tradiționale
- Înființarea Muzeului orașenesc

#### **7. Regenerarea urbană:**

- Cuprinderea în patrimoniul cultural arhitectural UNESCO a zonei stațiunii
- Restaurarea centrului istoric al stațiunii și reabilitarea clădirilor de patrimoniu
- Crearea de parcuri noi în oraș și reabilitarea celor existente
- Delimitarea zonelor funcționale
- Decongestionarea traficului din stațiune

#### **8. Prioritățile legate de mediul înconjurător:**

- Ecologizarea depozitului de deșeuri menajere
- Revitalizarea fondului forestier
- Înființarea unui parc cinegetic
- Înființarea unui punct meteorologic

**Obiective formulate pe baza prevederilor din “Strategiei de dezvoltare locală și turistică a orașului Borsec(2006)”:**

- *Dezvoltarea economică a localității Borsec*
- *Valorificarea durabilă a resurselor naturale*
- *Atragerea turiștilor din țară și din străinătate*
- *Îmbunătățirea nivelului de trai al locuitorilor*
- *Formarea imaginii specifice a Borsecului (USP)*

**1.2.4. PRINCIPALELE PROIECTE ȘI PROGRAME DESTINATE IMPLEMENTĂRII STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ȘI ETAPIZAREA ACESTORA. PROGRAME ENUNȚATE ÎN CADRUL “AGENDEI LOCALE 21 BORSEC(2005)” ȘI ÎN CADRUL “STRATEGIEI DE DEZVOLTARE LOCALĂ ȘI TURISTICĂ A ORAȘULUI BORSEC(2006)”.**

**Programe și proiecte prioritare enunțate în cadrul “Agendei Locale 21 Borsec(2005)”**

#### **1. Relansarea turismului balnear**

#### **2. Dezvoltarea infrastructurii de bază:**

- mărirea debitului rețelei de alimentare cu apă
- extinderea și reabilitarea rețelei de alimentare cu apă potabilă
- extinderea și reabilitarea rețelei de canalizare menajeră
- dezvoltarea și modernizarea stației de epurare
- extinderea și reabilitarea sistemului de alimentare și distribuție a energiei electrice

#### **3. Protecția mediului:**

- programul ECO
- gestionarea deșeurilor
- recuperarea terenurilor degradate: zone cu vegetație forestieră, delimitarea și reabilitarea zonelor protejate
- organizarea sistemelor de spații verzi în localitate

#### **4. Educație și cultură: relansare vieții culturale locale, reconversia clădirii internatului în internat**

**Programe enunțate în cadrul “Strategiei de dezvoltare locală și turistică a orașului Borsec(2006)”:**

#### **1. Dezvoltarea infrastructurii turistice:**

- construirea, amenajarea de hoteluri și alte posibilități de cazare
- construirea de restaurante, cafenele și alte spații
- construirea, reînnoirea centrului de tratamente
- crearea unui centru wellness
- trasee de drumeție sistem de informații prin plăci indicatoare
- construire de pârtii de schi, biatlon, schi fond și patinoare
- construirea ștrandului

- construirea unui centru sportiv
- amfiteatru, teatru de vară (în locul carierei vechi de travertin)
- pistă de iarnă și de vară pentru bob
- parc cu animale sălbatice, locuri de observare a animalelor
- arboret

## **2. Dezvoltarea bazei de resurse umane:**

- dezvoltarea învățământului legat de industria de restaurante și hoteluri din localitate: în primul rând ospătari, bucătari, recepționeri, cameriste
- demararea unei activități de învățământ tehnologic (mai ales în domeniul gospodăririi apelor) sau luarea legăturii cu asemenea școli din regiune
- oferire de avantaje, facilități pentru medicii, asistenții, nutriționiști și alți specialiști în domeniul sănătății care se mută în oraș
- recalificarea, repartizarea forței de muncă eliberată din minerit

## **3. Dezvoltarea serviciilor în turism:**

- creșterea nivelului calității ofertelor serviciilor medicale (cură de ape, băi calde, gimnastică medicinală, cură de nămol, alte terapii, consultanță de specialitate etc.)
- organizarea de concursuri sportive, de ture pe jos, de excursii, vânătoare, animații etc., creare de tradiții
- demararea unui program de alimentație sănătoasă: alimentație ce menajează sistemul digestiv, “à la Borsec”
- colaborare cu localitățile învecinate, formarea de programe turistice cuprinzătoare

## **4. Marketingul localității:**

- realizarea planului de marketing al localității
- formarea imaginii specifice Borsecului (Unique Selling Proposition)
- elaborarea sistemului de simboluri a Borsecului
- programe de comunicații exterioare
- program de dialog cu administrația locală
- funcționarea sistemului de monitorizare
- reînnoirea vilelor din perioada monarhiei, păstrarea stilului și imaginii acestora

## **5. Dezvoltarea infrastructurii gospodăririi comunale și a ocrotirii mediului:**

- lărgirea sistemului rețelei de ape reziduale
- construirea și lărgirea rețelei de apă potabilă
- construirea rețelei de gaze
- construirea unui sistem modern de încălzire centrală
- strângerea selectivă a deșeurilor, depozit de deșeuri ce protejează mediul înconjurător, revalorificarea deșeurilor
- reamenajarea drumurilor, aleelor, parcurilor, creare de arboreți.

### **1.2.5. MODALITĂȚI DE MODIFICARE ȘI COMPLETARE**

În perioada 2006-2010 au fost finalizate sau realizate parțial obiectivele documentelor strategice de dezvoltare, evoluția orașului urmând, cu succes, direcțiile generale trasate de aceste documente.

Planul Urbanistic General 2012 preia strategia de dezvoltare pre-existentă și analizează obiectivele sale punctuale încă nerealizate din perspectiva actuală. Alături de transpunerea acestor direcții și obiective în termeni de reglementare a dezvoltării spațiale, prin intermediul studiilor de fundamentare aferente și a analizelor premergătoare specifice unei documentații urbanistice, PUG identifică un set suplimentar de obiective menite să susțină în continuare procesul de dezvoltare.

În completarea obiectivelor strategice formulate în perioada 2002-2011, care sunt integrate în PUG, este necesară asigurarea unei planificări spațiale suficient de flexibile pentru a permite extinderi sau adaptări ale strategiei de dezvoltare, respectiv a putea include în condiții optime investiții imprevizibile la momentul elaborării sale. Principalele modalități de asigurare a acestei flexibilități și adaptabilități planificative sunt:

- asigurarea unor rezerve de teren, atât în interiorul orașului cât și în zonele de extindere pentru dezvoltări pe termen lung (obiective sau oportunități necunoscute la momentul elaborării PUG sau investiții viitoare, posibile să apară după expirarea termenului de valabilitate a prezentului PUG, respectiv 2023);
- obligativitatea unei forme suplimentare de planificare detaliată (de tip masterplan, PUZ, etc.) pentru arealele

cheie și pentru zonele de extindere în vederea unei mai bune adaptabilități la exigențe și cerințe specifice imprevizibile la momentul elaborării PUG;

- trasarea și reglementarea strictă a cadrului infrastructural (străzi, rețele edilitare, dotări și echipamente publice, etc.) și urbanistic (indici urbanistici, categorii de utilizări, etc.) pentru arealele cheie și pentru zonele de extindere, în vederea asigurării continuității procesului de dezvoltare;

- asigurarea unui sistem de etapizare pentru zonele de extindere, în vederea gestionării raționale a resursei funciare.

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

### Documentații de amenajare a teritoriului

- *Planul de amenajare a teritoriului județean Harghita*, elaborator Urbanproiect București, 1997
- *Planul de amenajare a teritoriului județean Harghita*, elaborator Halcrow Romania și Urban-INCERC București, în curs de elaborare, 2009-

### Documente strategice ale dezvoltării locale

- *„Agenda Locală 21”*, elaborator Primăria Orașului Borsec, 2005
- *„Strategia de dezvoltare locală și turistică a orașului Borsec”*, elaborator sc Aquaprofit srl, Miercurea Ciuc, 2006
- *„Planul Integrat de Dezvoltare Urbană”*, elaborator UNDP, Bururești, 2011-12

### Lista studiilor de fundamentare pentru PUG Borsec 2012 sau a documentațiilor de interes urbanistic, elaborate anterior PUG:

- *„Ghid de protecție primară pentru stațiunea Borsec”*, elaborator sc Planwerk srl, Cluj- Napoca, 2009

### Lista studiilor de fundamentare pentru PUG Borsec 2012 , elaborate concomitent cu PUG:

- *“Studiu de fundamentare în domeniul mediului al Planului Urbanistic General al Orașului Borsec 2012”* elaborator: Demeter László și Erőss Árpád
- *“Problematica demografică și socială. Studiu de fundamentare PUG Borsec 2012”*, elaborator: Demeter Gyöngyvér
- *“Studiu de fundamentare pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale”*, elaborator: arh. Ványolós Endre, sc Planwerk srl, Cluj- Napoca, și verificat arh. Máthé Zoltán , Sc ARC Studio Srl Miercurea Ciuc
- *“Studiu de fundamentare de trafic”*, elaborator: ing. Nagy Vencel, sc Veltona srl, Timișoara și arh. Ványolós Endre, sc Planwerk srl, Cluj-Napoca

### Alte date

- Date statistice furnizate de comisia națională de statistică și de comisiile județene sau locale
- Suportul topografic al PUG furnizat de către Primăria Orașului Borsec
- Alte date puse la dispoziție de autoritățile administrației publice locale

Sintezele studiilor de fundamentare, elaborate de autorii acestora, sunt integrate în capitolele memoriului PUG referitoare la domeniile pe care le tratează.





## **Capitolul 2.**

### **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

#### **2.1. CONTEXTUL DEZVOLTĂRII**

- 2.1.1. Tendințe de evoluție la nivel european cu prezentarea aspectelor favorabile și defavorabile pentru dezvoltarea orașului Borsec
- 2.1.2. Tendințe de evoluție la nivel național, regional, județean cu prezentarea aspectelor favorabile și defavorabile pentru dezvoltarea orașului în corelare cu profilul dominant al acestuia
- 2.1.3. Date privind evoluția în timp a orașului Borsec
- 2.1.4. Caracteristici semnificative privind evoluția teritoriului și localităților componente, repere privind evoluția spațială a acestuia; stadiul îndeplinirii obiectivelor PUG în valabilitate
- 2.1.5. Principalii indicatori ai dezvoltării comparați cu localități similare din țară și din străinătate
- 2.1.6. Exigențe ale strategiei de dezvoltare și prezentarea domeniilor care presupun intervenții prioritare

#### **2.2. RELAȚIILE ÎN TERITORIU**

#### **2.3. NIVEL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ**

- 2.3.1. Profilul economic al teritoriului și localităților componente, pe baza principalelor activități economice și a potențialului natural
- 2.3.2. Indicatori ai dezvoltării, comparații și estimări
- 2.3.3. Relația cu obiectivele strategice ale dezvoltării
- 2.3.4. Evoluția economiei locale în ultima perioadă
- 2.3.5. Disfuncții

#### **2.4. POPULAȚIA**

- 2.4.1. Descriere generală a populației orașului Borsec
- 2.4.2. Evoluția populației
- 2.4.3. Situația fondului locativ în orașului Borsec
- 2.4.4. Capitalul cultural

#### **2.5. ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV. BILANȚ TERITORIAL**

- 2.5.1. Teritoriul UATB
- 2.5.2. Componenta teritoriului administrativ
- 2.5.3. Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în limita UATB

#### **2.6. INTRAVILAN EXISTENT. BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN EXISTENT**

- 2.6.1. Intravilanul existent
- 2.6.2. Caracteristici ale zonelor din intravilan
- 2.6.3. Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în intravilanul existent

#### **2.7. CIRCULAȚIE ȘI TRANSPORTURI**

- 2.7.1. Introducere. Sistemul de circulație intraurban.
- 2.7.2. Concluziile studiului de fundamentare pentru reactualizarea PUG Borsec/ 2012/
- 2.7.3. Date privind învelitorile străzilor din oraș, cf.evidenței administrației publice locale

#### **2.8. ECHIPARE EDILITARĂ**

- 2.8.1. Gospodărirea apelor
- 2.8.2. Alimentare cu apă
- 2.8.3. Canalizare
- 2.8.4. Alimentare cu energie electrică
- 2.8.5. Comunicații
- 2.8.6. Alimentare cu energie termică
- 2.8.7. Alimentare cu gaze naturale

2.8.8. Gospodărie comunală

## **2.9. PROBLEME DE MEDIU**

2.9.1. Cadrul natural baza de susținere a sistemului teritorial urban al orașului Borsec

2.9.2. Zonele verzi urbane și periurbane

2.9.3. Arii naturale care adăpostesc specii cu valoare deosebită

2.9.4. Evaluarea stării ecologice a apelor de pe teritoriul orașului Borsec

2.9.5. Aspecte privitoare la poluare

## **2.10. CONCLUZII ALE ANALIZELOR LA NIVEL SECTORIAL ÎN ORAȘUL BORSEC**

## **2.11. NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

## 2.1. CONTEXTUL DEZVOLTĂRII

### 2.1.1. TENDINȚE DE EVOLUȚIE LA NIVEL EUROPEAN CU PREZENTAREA ASPECTELOR FAVORABILE ȘI DEFAVORABILE PENTRU DEZVOLTAREA ORAȘULUI BORSEC

Evoluția orașului stațiune Borsec din ultimul deceniu a fost marcată de schimbări semnificative: aderarea României la Uniunea Europeană, o dinamică investițională importantă, reabilitarea unor zone istorice importante din oraș/ ex. aleea pietonală 7 Izvoare, finalizarea sălii de sport, a complexului de schi „Speranța”, evoluția semnificativă a cadrului legislativ intern și internațional, un reviriment în domeniul turistic (odată cu investițiile în domeniul infrastructurii turistice). Borsec redevine un loc de referință pe plan național, nu numai datorită îmbutelierii apei minerale ci și turismului.

Demersurile de redobândire a statutului de stațiune de interes național din ultima perioadă deschide șanse și oportunități de dezvoltare, dar aduce în egală măsură și o serie de incertitudini și riscuri. Afirmarea rolului orașului stațiune Borsec într-un context județean, regional, național și internațional dinamic, marcat de o concurență crescândă între destinațiile turistice (montane, balneoclimaterice), reclamă actualizarea conceptelor care îi ghidează evoluția. Scopul principal al PUG este organizarea aspectelor spațiale ale dezvoltării.

Strategia de promovare turistică comună a județelor Harghita și Covasna, adoptată de Consiliile Județene din ambele județe la începutul anului 2010, conține măsuri referitoare la dezvoltarea turistică a stațiunii Borsec ca așezare urbană în context regional, ca destinație turistică importantă în Secuime, un peisaj cultural aparte în România. Un prim pas de promovare comună a fost înființarea Biroului de Promovare și Dezvoltare în Turism și decizia de a participa la târgurile internaționale de turism din Budapesta și București, acestea fiind considerate cele mai importante și de succes instrumente de marketing și fiind principala metodă pentru consolidarea poziției deja câștigate zonei culturale mai largi și în cadrul acesteia a orașului Borsec.

Printre structurile naționale din care face parte orașul Borsec, putem aminti participarea la *Asociația Microregională Harghita Nord-Est* (din 1990). Ca oraș din județul Harghita, participă la asocierea Interregio din cadrul euroregiunii Carpatine, fondate în 1992.

Borsec este înfrățit cu următoarele localități: Aba, Bácsalmás, Fonyód, Pilisvörösvár, Rudabánya, Zákányszék (Ungaria), respectiv Obec Tomasikovo/ Tallós (Slovacia).

### 2.1.2. TENDINȚE DE EVOLUȚIE LA NIVEL NAȚIONAL, REGIONAL ȘI JUDEȚEAN CU PREZENTAREA ASPECTELOR FAVORABILE ȘI DEFAVORABILE PENTRU DEZVOLTAREA ORAȘULUI BORSEC ÎN CORELARE CU PROFILUL DOMINANT AL ACESTUIA

#### Regiunea de Dezvoltare Centru

Instituirea zonelor de dezvoltare în România în perioada de preaderare la Uniunea Europeană, prin stabilirea unor relații în teritoriu și strategii la nivel macro-teritorial au dus la definirea caracterului și elementelor de competitivitate ale acestor zone. Zona de dezvoltare Centru, în care se află și județul Harghita mai cuprinde și județele: Brașov, Covasna, Sibiu, Mureș, Alba și beneficiază de o poziție favorabilă prin conexiuni cu șase din cele șapte regiuni de dezvoltare ale țării. Regiunea Centru este cea mai industrializată regiune a țării, ponderea industriilor prelucrătoare fiind aici cea mai ridicată, comparativ cu celelalte regiuni ale țării și cu 5,6% peste ponderea la nivel național.

Regiunile de dezvoltare, în perioada 2007-2013, au acces la fonduri nerambursabile pentru strategii de dezvoltare ale anumitor sectoare pe baza documentului strategic Programul Operational Regional pentru perioada 2007-2013, astfel:

*“POR se bazează pe Strategiile de Dezvoltare ale Regiunilor, elaborate la nivel regional în largi grupuri de lucru partenariale, și urmărește „sprijinirea unei dezvoltări economice, sociale, echilibrate teritorial și durabile a Regiunilor României, corespunzător nevoilor lor și resurselor specifice, prin concentrarea asupra polilor urbani de creștere, îmbunătățirea condițiilor infrastructurale și ale mediului de afaceri, pentru a face din regiunile României, în special cele rămase în urmă, locuri mai atractive pentru a locui, a le vizita, a investi și a munci.”*

Acest obiectiv se realizează printr-o alocare diferențiată a fondurilor pe regiuni, în funcție de gradul de dezvoltare a acestora și printr-o strânsă corelare cu acțiunile realizate în cadrul Programelor Operaționale Sectoriale.

POR este finanțat prin unul dintre Fondurile Structurale ale Uniunii Europene - Fondul European de Dezvoltare Regională (FEDR). Acesta sprijină regiunile din UE care au un PIB pe cap de locuitor sub 75% din media europeană.

Bugetul total alocat prin POR este de aproximativ 4,4 miliarde euro în primii 7 ani după aderare (2007-2013). Finanțarea UE reprezintă aproximativ 84% din bugetul POR. Restul provine din fonduri naționale, cofinanțare publică (14%) și cofinanțare privată (2%).

Regiunii Centru i-au fost alocate prin acest Program 483,62 milioane Euro reprezentând 10,90% din totalul fondurilor derulate prin POR.” (sursa: [www.adrcentru.ro](http://www.adrcentru.ro))

Principalele finanțări și proiecte aplicate pentru finanțare de către județul Harghita se concentrează pe reabilitarea infrastructurii rutiere și tehnice, pe modernizarea, dezvoltarea infrastructurii de turism, pe promovarea turistică și pe creșterea competitivității economice.

De asemenea, fonduri de finanțare nerambursabile au fost alocate din partea Băncii Europene pentru Reconstrucție și Dezvoltare (BERD) pentru dezvoltarea IMM-urilor din industrie (modernizare, înființare, asistență tehnică).

### 2.1.3. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ÎN TIMP A ORAȘULUI BORSEC

extras din: *Studiul de Fundamentare PUG Borsec 2012 pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale - Studiul general privind evoluția istorică a țesutului urban al orașului Borsec*, elaborator SC PLANWERK SRL, Cluj-Napoca, consultant arh. Vasile Mitrea(Cluj-Napoca) și arh. Mathé Zoltán(Miercurea Ciuc), expert și specialist atestat RUR și MCC.

**Borsec**, (Borszék în limba maghiară, Bad Borseck în lb. germană) este un oraș situat în județul Harghita, în Transilvania, România. Denumirea localității provine din „Borszeg”, „bor” însemnând „vin” în limba maghiară și fiind folosit la demunirea „apei minerale carbogazoase”(„borvíz”) în Secuime, iar „szeg” este termenul utilizat la denumirea unei părți dintr-o localitate(„colț” în limba maghiară), care ulterior a fost înlocuit de „szék”, care ar însemna zonă umedă. Conform unei alte versiuni, toponimia localității este de origine slavonă veche, similar denumirilor altor localități din zonă (Gheorgheni, Bilbor), și înseamnă „tăiere de brazi”( bor fiind brad, iar szék defrișare).

Istoria zonei nu este foarte veche: s-a populat destul de târziu din cauza codrilor denși, climei mai puțin prielnică, și accesibilității reduse.

Borsec este un oraș-stațiune, o locație cunoscută mai mult pentru apa minerală, scurta istorie a stațiunii se leagă de descoperirea resurselor naturale, cu precădere a apei minerale. Stațiunea, aflată la cca. 4 km distanță de Borsecul de Jos, a apărut probabil în secolul XVIII., dar a început să se dezvolte semnificativ numai în secolul XIX., datorită lucrărilor geologului din Viena, Zimmethausen Antal. Totuși, mai ales în partea inferioară a orașului, existența unor case, construcții mai mult sau mai puțin temporare încă din secolele anterioare(XVI-XVII) pare să fie confirmată de surse documentare secundare.

Apariția și evoluția orașului Borsec este strâns legată de descoperirea, de prezența apei minerale.

Efectele terapeutice ale apei minerale sunt cunoscute încă din secolul al XVI-lea. În 1594, contele Bethlen Farkas în lucrarea sa intitulată „História”(„Istoria”), amintește de cererea lui Bucella, medicul italian al principelui Transilvaniei, Sigismund de Báthory: „să se aducă apă în butoaie închise”, pentru ca domnitorul să poată face baie în apa adusă și astfel „să se curețe” de boli. Această însemnare a fost confirmată și de opera cu caracter autobiografic al baronului Jósika Miklós.

Deși există mai multe legende despre nașterea așezării (legenda oierilor din Săliște, sau a vânătorii contelui Bánffy Dénes), sursele documentare menționează așezarea pentru prima oară în anul 1700 (în autobiografia contelui Lázár Miklós, unde autorul vorbește de drumurile de acces la Borsec), sub denumirea de „câmpul Borsecului”, folosit pentru păscutul oilor(denumire folosită și de etnograful Orbán Balázs în lucrarea sa

„Descrierea Ținutului Secuiesc din a doua jumătate a secolului XIX.). La scurt timp după această primă menționare, în 1725 se ridică prima construcție de baie publică, așa cum reiese dintr-un document de judecată (din 1745, aparținând familiei contelui Lázár). În această perioadă mai multe construcții cu funcțiunea de baie publică și anexe, capele au fost ridicate la Borsec de către locuitorii scaunului Gheorgheni. Alte documente confirmă existența unei așezări în formare: lucrarea științifică intitulată „Mineralogia magni principatus Transilvaniae” de Johannes Fridvalszki din 1764, care considera Borsecul „adăpostul bolnavilor fără speranță” . În 1770 se începe îmbutelierea apei minerale, a cărei compoziție se va analiza în 1793: izvoarele diferă între ele, dar toate au un conținut ridicat de acid carbogazos. În 1777, Heinrich Johann Kranz, analizând apele minerale din Imperiul Habsburgic, consideră apa minerală din Borsec una de o calitate foarte bună. Aprecierile științifice atrag atenția, interesul medicilor, dar și a unor negustori armeni și sași care încep utilizarea apei minerale în diferite scopuri.

În monografia Borsecului (cu titlul „Borsec, frumoasa stațiune a Transilvaniei”), apărut la Brașov în 1844, autorul, Anton Kurz menționează că în 1776, guvernatorul Ardealului, Bánffy Dénes și generalul austriac Bukow au efectuat o vizită la Borsec pentru a se trata cu apa minerală.

Vizita și stabilirea geologului din Viena, Zimmethausen Antal, în 1804 a însemnat momentul decisiv în istoria localității, în special în privința apelor minerale și evoluția turismului. El a fost cel care, la îndemnul prietenului Günther Bálint (care s-a vindecat dintr-o boală considerată de nevindecat, cu ajutorul apelor minerale din Borsec), a analizat chimic apa din Borsec în laboratoare din Sibiu, Pest-Buda și Viena, pentru ca ulterior să încheie un contract de închiriere, de concesiune pe 28 ani a întregii suprafețe a rezervei de apă minerală, contract încheiat cu comunele Lăzarea și Ditrău, ale căror composesorate au fost atunci proprietari ai stațiunii. În 1832 se termină contractul de concesiune și de la această dată se succed din 6 în 6 ani noi contracte de concesiune până la naționalizarea din 1948. Excepție fac de la această regulă anii războaielor mondiale și perioada de autoadministrare dintre anii 1874 – 1903. Obiectivul stabilit a fost îmbutelierea apei minerale, și concomitent construirea, exploatarea băilor terapeutice de apă minerală în cadrul unei investiții mai extinse. Apa minerală îmbuteliată și-a păstrat proprietățile și după transport. Ca urmare Zimmethausen Antal a încheiat contracte cu comercianți ruși, italieni, greci, turci și din Moldova învecinată, apa minerală fiind transportată inițial în ulcioare din lut.

Afacerea s-a dovedit a fi una profitabilă încă de la început, fapt ce a atras invidia contelui Lázár Lajos, la influența căruia, din nefericire, după câțiva ani de activitate, Zimmethausen Antal a fost dat în judecată de către composesoratele comunelor proprietari, care au blocat pentru moment investiția. Litigiul a durat 55 ani, iar la final moștenitorii lui Zimmethausen au câștigat procesul. În pofida obstacolelor apărute, tot Zimmethausen Antal va construi-moderniza drumul de legătură cu Ditrău.

În 1806 se construiește fabrica de sticlă, ce va conduce la creșterea semnificativă a populației permanent stabilite și va asigura până în anul 1916 necesarul de sticlă pentru îmbuteliere. Ulterior se deschide mina de lignit. Din 1819 începe exploatarea travertinului iar cea a cărbunelor din 1878.

În 1807 se captează apele izvorului Vechi și izvorului Elisabeta.

Următorul moment important din evoluția Borsecului este construcția băii Lázár în 1823, când se angajează și primul medic terapeut în stațiune, pe Dr. Scheint Dániel.

Lipsa investițiilor majore în infrastructură, dar și problemele legale datorate litigiului îndelungat au încetinit dezvoltarea economiei locale, a localității ca și destinație turistică. Drumul pavat a fost realizat între 1882-1887 și a reprezentat prima legătură permanentă între Borsec și Toplița, una suplimentară celei tradiționale în direcția Ditrău-Gheorgheni.

Experiența mai puțin fericită a primului investitor- fondator al stațiunii turistice nu i-a speriat pe potențialii investitori-chiriași, astfel, începând cu anul 1832, alții au încercat să profite de posibilități.

Începând cu anul 1845 se construiește hotelul Melik, Speranța dar și alte vile istorice din Borsec.

Primul lăcaș de cult permanent este capela romano-catolică, construită din lemn în 1847.

Deceniile dualismului austro-ungar reprezintă perioada de înflorire a stațiunii, Borsecul de atunci fiind comparat cu stațiuni din cadrul imperiului, având renume europeană, ca Bad Gastein sau Karlovy Vary. Printre vizitatori s-au numărat personalități de marcă ai vremii: Blaha Lujza, Mihai Eminescu sau Vasile Alecsandri.

În această perioadă se construiesc cele 4 băi reci : Lobogó, Lázár, Șaroșul Vechi ( 1863 ) și Șaroșul Nou ( 1871), precum și baza de tratament cu apă rece(baia cu duș). Se mai construiesc și baia caldă de lângă izvorul Lobogó (între 1853- 1869).

Pe rând se captează apele izvoarelor: izvorul prințului Iosif în 1859, izvorul din pădure în 1860, izvorul László în

1867, izvorul Kossuth în 1870, izvorul Baltasar sau Madona în 1879, izvorul Păstorului în 1881, izvorul Petőfi în 1884, izvorul Arany János în 1879 la fel și izvorul Pierre Curie.

Pentru îmbuteliere se folosesc mai ales apele Izvorului Vechi, și într-o măsură mai mică apele izvorului Kossuth și Pădurii. În 1885 se realizează o hală de îmbuteliere încălzită, cu o alee acoperită. În 1894 se construiește uzina electrică, care va fi modernizată și extinsă în 1898.

Actuala biserică romano-catolică este ridicată în anul 1910.

În 1921 băile au fost închiriate de Tischler Mór. Numeroasele investiții efectuate de el, au vizat și descoperirea de noi izvoare, surse de apă minerală, printre care izvorului principal în 1926.

În perioada interbelică s-au restaurat toate băile și captările. S-a construit și "baia de soare".

Epoca este prezentată în descrierea-monografia lui Szőnyi Béla, care prezintă cele mai importante activități-investiții în stațiune. Astfel vor fi reconstruite fabrica de sticlă, de producere a varului, a țiglei precum și fabrica de cărămidă. Mina de talc este redeschisă din nou. Se impune reconstruirea băilor reci. În această perioadă se va închide izvorul Lobogó, fiind afectat serios de lucrările de recaptare a Izvorului Vechi din anul 1925. Astfel a dispărut cel mai renumit izvor al stațiunii. În anul 1937 are loc aici Congresul Internațional de Balneologie, cu reprezentare din foarte multe țări cu tradiții în acest domeniu.

Cele două conflagrații mondiale au afectat și orașul-stațiune, producând daune uriașe în băi, reparația acestora fiind terminată numai după naționalizarea din 1948. În 1945 se construiește baia caldă de lângă Izvorul Vechi.

În 1949 s-a demarat construirea pavilionului central. În anul 1953 s-a construit o linie de îmbuteliere nouă, modernă și s-a introdus în Borsec linia de cale ferată îngustă, care se termina atunci la Capu Corbului. La scurt timp după aceea s-a ridicat viaductul, care traversează valea Borsecului de Mijloc, în timp acesta devenind un simbol arhitectural al orașului. Desemenea s-a construit o microcentrală, ce folosește cărbunele exploatat în depresiune și o linie electrică de înaltă tensiune. Microcentrala a fost o realizare deosebită din punct de vedere construc-tiv, bine integrată în suprastructura urbanistică.

Această dezvoltare a fost încununată de dobândirea rangului de oraș de către localitate în 1956.

Investițiile de după cel de-al doilea război mondial au dat rezultate: la începutul anilor 60' stațiunea

Borsec a avut o capacitate de primire a 3800 turiști, iar numărul celor care și-a petrecut odihna anual a fost de aproximativ 14000.

1989 a însemnat momentul de sfârșit al regimului comunist. În prezent, ca și consecință a procesului de degradare treptată a infrastructurii turistice și-a pierdut statutul de stațiune de importanță națională în anii 90'.

#### *Cele mai importante momente în evoluția istorică a orașului:*

- 1594- prima menționare a resurselor de apă minerală din zonă, în lucrarea lcontelui Bethlen Farkas intitulată „História”(„ Istoria”)
- 1699- începutul administrației austriece în Transilvania
- 1700- prima menționare documentară a denumirii Borsecului în lucrarea cu caracter autobiografic a contelui Lázár Miklós
- 1725- se ridică prima construcție de baie publică
- 1770- se începe îmbutelierea apei minerale
- 1804- vizita și stabilirea geologului din Viena, Zimmethausen Antal, moment decisiv în istoria localității, începutul investițiilor în turism și în îmbutelierea apei minerale
- 1823- se angajează și primul medic terapeut în stațiune, Dr. Scheint Dániel
- 1867- începutul administrației dualiste, austro-ungare
- 1887- se finalizează legătură rutieră permanentă între Borsec și Toplița
- 1896- Borsec devine comună, unitate administrativă independentă
- 1916- se distruge fabrica de sticlă în bombardamentele din primul război mondial
- 1920- începutul administrației Regatului României
- 1925- izvorul Lobogó este afectat iremediabil de lucrările de recaptare a Izvorului Vechi
- 1940-44- nordul Transilvaniei redevine parte a Ungariei
- 1945- nordul Transilvaniei se întoarce în Regatul României în urma Tratatului de la Paris
- 1948- începutul administrației comuniste, se naționalizează infrastructura balneară
- 1953- se construiește noua fabrică de îmbuteliere și viaductul, se extinde calea ferată
- 1956- Borsec e declarat oraș
- 1989- schimbarea de regim, se instalează regimul democratic

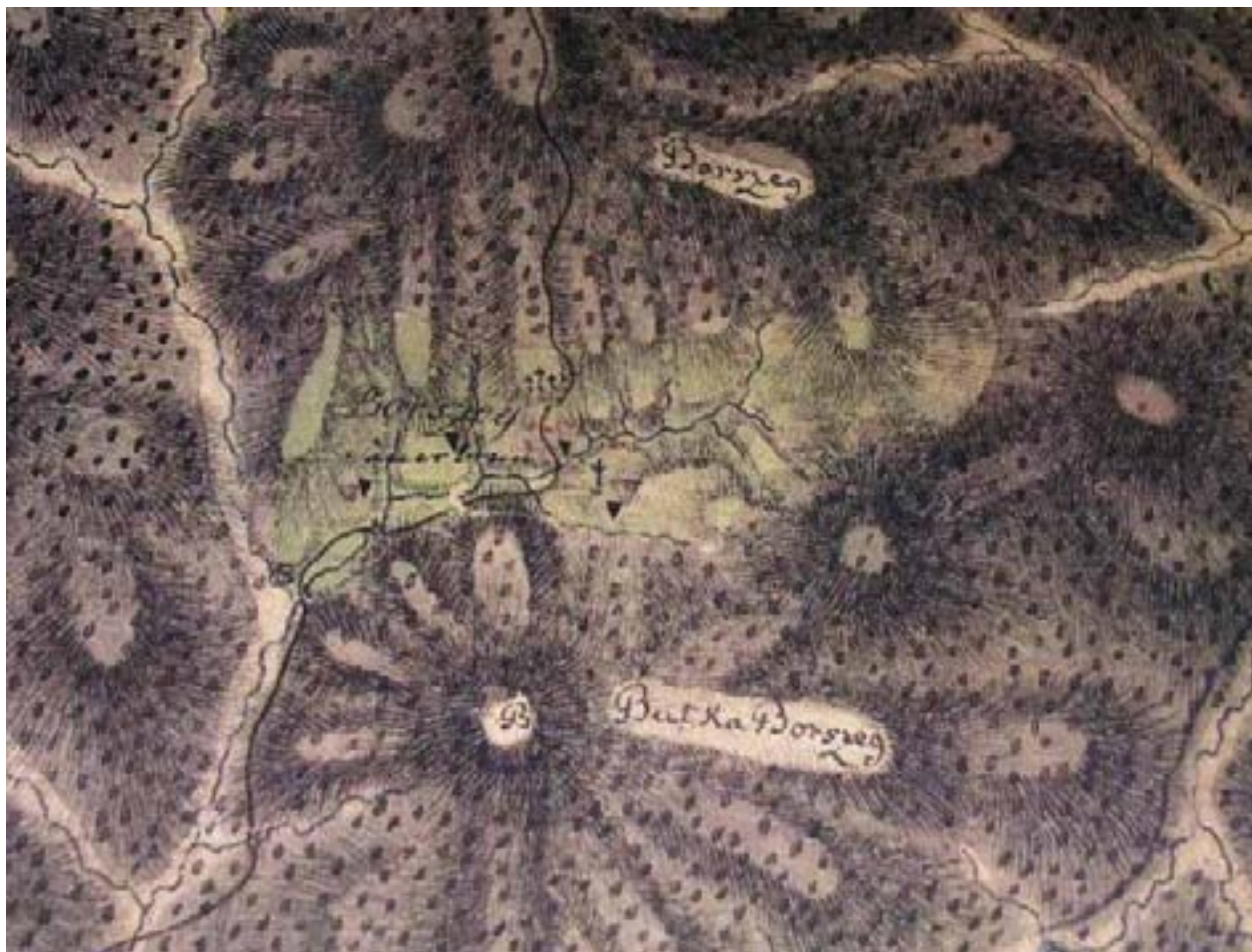
- 1990- începutul decăderii stațiunii Borsec, pierzând statutul de stațiune de interes național

### **Evoluția limitelor, intravilanului orașului**

Borsec este un oraș-stațiune, o locație cunoscută mai mult pentru apa minerală, astfel evoluția limitelor orașului este strâns legată de descoperirea apei minerale, și de poziționarea principalelor resurse naturale pe actualul teritoriu administrativ al localității.

Se identifică trei perioade distincte în evoluția teritoriului și limitei intravilanului, a fomei urbane:

- (1) întemeierea, formarea stațiunii(sec.XVIII- anii 80' ai secolului XIX)
- (2) perioada de înflorire a stațiunii(anii 80' ai secolului XIX- 1990)
- (3) începuturile unei reșezări caracterizate de restrângerea intravilanului(1990-)



**Fig.2.1.3.1. Harta Borsec și împrejurimile- prima ridicare cartografică Habsburgică**

Primul nucleu al orașului se găsește în actuala zonă protejată din Borsecul de Sus, în stațiunea istorică, între Bulevardului 7 Izvoare și str. Carpați. Deși apa minerală din Borsec este menționată încă din secolul XVI, iar clădirea băii se construiește în 1725, dezvoltarea stațiunii cunoaște un salt spectaculos odată cu construirea fabricii de sticlă în 1806, fapt care va spori capacitatea de îmbuteliere. Se crează locuri de muncă noi. Astfel se stabilesc în localitate 200 de familii.

Ca urmare zona construită se extinde. Înainte de această dată aici era o poiană cu câteva construcții temporare(pavilioane pentru băi publice și capela), care se reconstruiau în fiecare an, dar și un han începând din anul 1779.

O mărturie cartografică a acestei perioade este o hartă din 1823.

Pe această hartă se văd deja vilele turistice. Conform hărții întocmite de Lallosovič în jurul izvorului principal erau 23 de case.

Pe prima și pe a doua hartă militară austriacă se distinge clar localitatea. În zona Borsec, atât a doua cât și a treia hartă militară a fost întocmită în anul 1873, și în consecință ele nu se deosebesc semnificativ.

Crearea, modernizarea între anii 1882-1887 a drumului de legătură cu Toplița a însemnat probabil cel mai important moment în evoluția urbană a localității, deoarece a facilitat accesul în stațiune.



Anii dualismului austro-ungar au reprezentat perioada de înflorire a stațiunii: se extinde și se modernizează infrastructura turistică-balneară. În urma construcției a mai multor vile, clădiri de băi publice, bază de tratament, precum și a unor fabrici, va crește suprafața construită a localității.



Fig.2.1.3.2. Harta stațiunii Borsec din 1823

Până în anul 1896 Borsecul aparține de districtul Tulgheș, moment în care devine comună independentă din punct de vedere administrativ, fapt ce va spori ritmul de creștere a localității.



Fig.2.1.3.4. Harta împrejurimilor Borsec- a doua jumătate a secolului XIX.





Fig.2.1.3.5. Harta stațiunii istorice- 1905

Orașul în această perioadă își capătă imaginea urbană caracteristică- definitorie ca stațiune balneo- climaterică montană: se finalizează parcul din centrul stațiunii, ansamblul urban al străzii pietonale principale( formate în jurul clădirii hotelului Speranța-ulterior cazinoul), precum și pavilionele de apă minerală și cele pentru băi publice-bază de tratament.



Fig.2.1.3.6. Concurs licitație pentru elaborarea Planului Urbanistic General- 1912



Fig.2.1.3.7. Harta împrejurimilor Borsec- 1942



Fig.2.1.3.8. Reglementări urbanistice- PUG 1999-2003

În perioada interbelică se va reconstrui stațiunea distrusă în timpul primului război mondial.

Anii 50-60 vor marca ultimul moment de dezvoltare infrastructurală majoră și expansiune a suprafeței construite care va aduce localității și statutul de oraș stațiune de interes național.

În 1972 se va restructura zona centrală din Borsecul de Jos prin construirea ansamblului de locuințe colective. Decăderea stațiunii începe odată cu noua politică financiar-economică a regimului comunist din anii 80', de diminuare a investițiilor și se va accentua în perioada de tranziție din anii 90', pregătind proxima retrasare (restrângere) a limitelor intravilanului, optimizarea a formei urbane și modificări funcționale din anii 2000.





**Fig.2.1.3.9. Ortofoto Borssec- 2009**

Cele mai importante momente în evoluția urbanistică a orașului:

- 1725- se ridică prima construcție de baie publică
- 1806- se construiește fabrica de sticlă, după vizita și stabilirea din 1804 a geologului din Viena, Zimmethausen Antal, moment decisiv în istoria localității, începutul investițiilor
- 1845- începe construcția hotelului Melik și ulterior a hotelului Speranța
- 1847- se ridică primul lăcaș de cult, romano- catolic
- 1887- se finalizează legătura rutieră permanentă între Borssec și Toplița
- 1896- Borssec devine comună, unitate administrativă independentă
- 1906- se organizează licitația pentru elaborarea unui plan urbanistic general- coordonator
- 1925- izvorul Lobogó este afectat iremediabil de lucrările de recaptare a Izvorului Vechi
- 1948- se naționalizează infrastructura balneară
- 1953- se construiește noua fabrică de îmbuteliere și viaductul, se extinde calea ferată
- 1956- Borssec e declarat oraș
- 1973- se ridică ansamblul de locuințe colective(de blocuri) din centrul inferior al orașului(Borssecul de Jos)
- 1990- începutul decăderii stațiunii Borssec, pierde statutul de stațiune de interes național
- 1999-2003- se elaborează Planul Urbanistic Local care redesenează limita intravilanului localității

### **Structura morfologică a orașului**

Orașul are, sub aspectul structurii morfologice, două componente principale: zona stațiunii istorice, respectiv zonele urbane situate în afara acesteia, care în mare parte se suprapun peste Borssecul de Sus respectiv Borssecul de Jos. Acestea până la sfârșitul secolului trecut au constituit așezări independente, separate.

Prima dintre cele două, situat în Borsecul de Sus, reprezintă nucleul localității și are trăsăturile caracteristice orașelor stațiuni montane din Europa Centrală și de Est, fiind materializarea spațial-urbanistică a unei tradiții a băilor balneoclimaterice specifice fostului imperiu Habsburgic, în paralel fiind influențat de structura de proprietate particulară zonelor aflate la granița imperiului, cum este zona Secuimii.

Istoric, Borsecul a fost fondat și s-a format datorită culturii băilor din imperiul Habsburgic, ulterior austro-ungar, dobândindu-și caracterul aparte asemănător altor stațiuni din întregul imperiu, din sudul Germaniei, dar și din Elveția. Printre acestea se numără Bad Gastein, Bad Ischl, Bad Gleichenberg, Baden bei Wien (azi în Austria), Karlovy Vary( în Cehia ), Piestany, Trencianske Kupele(în Slovacia de azi), precum și stațiuni mai apropiate, ca Sovata, Băile Tușnad, Vâlcele sau Covasna.

Cultura „băilor publice” a fost răspândită printre membrii burgheziei, și constituia un adevărat stil de viață. Nu cei cu probleme de sănătate erau grupul țintă major al acestor stațiuni ci cei dornici să se deconecteze de ritmul alert al vieții cotidiene prin tratament cu/în apă și pregătiți să-și aloce o parte din timpul liber acestei activități. Începuturile culturii băilor se datează în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, momentul de glorie fiind perioada dualistă( de la 1867, momentul compromisului austro-ungar și până la primul război mondial). În acest context se înscrie nașterea și dezvoltarea Borsecului, ulterior, doar reconstrucția de după cel de-al doilea război mondial marcând semnificativ caracterul urbanistic-arhitectural al stațiunii.

Cealaltă parte morfologică majoră, Borsecul de Jos și parțial zone din partea superioară a localității, cu un pronunțat caracter rural(în afara zonelor cu locuire colectivă), a rezultat din dezvoltarea așezării în jurul nucleului istoric cu rolul de deservire, de susținere a activității turistice(și îmbutelierii apei minerale) preponderent prin funcțiuni conexe.

Această dualitate ce decurge din *structura de proprietate*, se reflectă atât în *trama stradală*, cât și în *parcelarul și modul de ocupare a terenului*.

Structura de proprietate, regimul juridic al terenurilor are un rol determinant asupra evoluției zonelor construite din Borsec, identificându-se în această privință, trei perioade distincte:

- (1) perioada posesoriatului(sec.XVIII- 1948 )
- (2) perioada de după naționalizare(1948- 1990)
- (3) perioada caracterizată prin fragmentarea excesivă a proprietății(1990-)



Fig.2.1.3.10. Contract de concesiune a stațiunii

Formele de proprietate din Borsec, structura de proprietate au fost generate de modul de exploatare a pădurilor, de existența posesorilor. Exploatarea forestieră nu poate fi eficientă pe suprafețe mici. În Secuime, structura de proprietate fragmentată (ca rezultat direct al unei structuri spațiale- teritoriale fragmentate) a constituit un obstacol în acest sens, obstacol ce a fost înlăturat în 1876, printr-o modificare legislativă, care a dispus păstrarea în proprietate comună, în diviziune a părților de proprietate mai mici de 100 holde. Poziționarea acestora era mai puțin importantă, reținându-se de obicei doar proporția acestora față de întreaga suprafață indiviză. Actualul teritoriu administrativ la Borsecului era parte din posesorile comunelor Ditrău și Lăzarea.

Astfel s-a putut întâmpla ca localitatea să nu dispună de proprietăți pe propriul teren administrativ, posesorile păstrându-și controlul decizional în dezvoltarea așezării și după 1918-20, până la schimbarea de regim din 1948 și consolidarea administrației comuniste, deși Borsecul își dobândește statutul de comună în 1896. Acest tip de proprietate a avut lipsuri, deficiențe evidente, dar și avantaje în administrarea, dezvoltarea stațiunii. A generat o structură urbană deschisă. Ca urmare clădirile, construcțiile puteau fi amplasate relativ liber, ne fiind constrânși de o structură de proprietate bine încheată, un parcelar rigid. Astfel s-a păstrat aspectul de „un singur ansamblu” cu mai multe componente, așezate în sistem pavilionar, cu avantajul clar al posibilității administrării unitare, coerente. Administrarea comună s-a menținut și după naționalizare.

Prima perioadă în evoluția structurii de proprietate a fost cea de la începuturi și până la naționalizarea din 1948, ce putem denumi în mod generic perioada proprietății posesorilor, deoarece teritoriul administrativ al orașului era în întregime în proprietatea posesorilor din Ditrău și Lăzarea. În această perioadă s-a menținut interdicția de cumpărare-vânzare de terenuri pe tot teritoriul administrativ. Concesionarea s-a făcut pentru întreaga stațiune balneară, împreună cu izvoarele minerale și cu toate construcțiile aferente, adică tot ansamblul balnear.

Acest mod de gândire se reflectă și în recomandările din 1881 date posesorilor de către renumitul geolog al vremii, Zsigmondy Vilmos în lucrarea „Istoria Borsecului (avându-l ca autor pe Puskás Ferencz); „propun în primul rând construirea unui hotel mare, ...în al doilea rând forarea unei fântâni arteziene, ...și în al treilea rând elaborarea unui *proiect de amenajare generală a tuturor construcțiilor stațiunii*” sau „... atenționez onoratul posesor, ca să se elaboreze numai *proiectul general de amenajare*, și să nu se înceapă de îndată construcțiile. De un singur lucru să se ferească posesorul, de la construirea exclusivă a caselor de locuit. Să se îngrijească, ca veniturile sale (ale posesorului) să provină din vânzarea apei minerale și din deservirea băilor și a bazelor de tratament.” A insistat ca Borsecul să aibă angajat permanent un medic curant de bună reputație și să se construiască drumul de acces direct la Toplița, cu scopul reducerii duratei călătoriei de la 6 la 2 ore. Combate ideea de a construi construcții, pavilioane mari pentru tratament deoarece existau neutilizate câteva săli construite pentru citit, pentru biliard și pentru dans.

Între 1948 și până la 1989 este perioada administrației de stat a stațiunii balneo-climaterice. La început perioada se caracterizează prin mari eforturi investiționale, mai ales în infrastructură. Se construiește viaductul, centrala termică, calea ferată cu ecartament îngust. După naționalizarea din 1948, vilele existente au fost împărțite între sindicate și Ministerul Sănătății. În acest scop s-a înființat o întreprindere de stat, Întreprinderea Locală Balneară – (ILB), a cărei sarcină era administrarea vilelor aflate în proprietatea ministerelor. În 1970 vilele au ajuns în proprietatea Întreprinderii Locale Balneare, a cărei nouă denumire a devenit Întreprinderea Balneo-Climaterică Borsec – IBC). Acest moment de reconstrucție-dezvoltare a fost încununat de atribuirea rangului de oraș în 1956. Anii ce au urmat au adus o diminuare a elanului investițional. În 1974 s-a construit cartierul de blocuri în Borsecul de Jos, ceea ce a produs modificări în structura morfologică și prefigura un tip de proprietate nouă.

Declinul stațiunii începe de la sfârșitul deceniului 8 al secolului trecut, odată cu generalizarea și afirmarea noii politici economice adoptate caracterizate printr-o austeritate crescută și control politic-statal excesiv. Această situație s-a agravat în perioada de tranziție din anii 90, administrația publică locală neavând resursele economice și suport legal suficient pentru păstrarea unei gestionări, dezvoltări unitare- coerente a stațiunii și a întregii localități.



**Fig.2.1.3.11. Densitate urbană**

*Trama stradală, parcelarul (structura cadastrală) și modul de ocupare a terenului* sunt cele trei componente majore ale structurii morfologice. Orașul s-a format în Valea Vinului, de-a lungul a două legături rutiere importante: cea dintre Toplița și Târgu Neamț (între Transilvania și Moldova), respectiv legătura cu Ditrău, cu zona Gheorgheni. Mai întâi s-a creat legătura cu Ditrău, orașul fiind situat pe fostul teritoriu al composesorilor Ditrău și Lăzarea. În această fază s-a configurat nucleul central al stațiunii istorice de astăzi. De-a lungul străzii principale, primele alei cu traseu organic- liber între construcțiile, clădirile ridicate în această perioadă au constituit scheletul tramei stradale inițiale. Ulterior, în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, această stradă, Bulevardul 7 Izvoare, s-a transformat în axul pietonal major în rețeaua de străzi a stațiunii.

În jurul acestui nucleu s-a format partea superioară a orașului denumit Borsecul de Sus, o tramă stradală cu cele șase străzi importante (str. Carpați, str. 7 Izvoare, str. Mihai Eminescu, str. Jókai Mór și str. Nouă), configurată asimetric în sistem mixt radial- stradă principală, străzile majore conectate între ele prin străzi secundare, iar axul structural major, str. Carpați, făcând legătura cu partea inferioară a orașului. Aceasta din urmă, partea inferioară s-a dezvoltat în văile unor cursuri de apă, de-a lungul celor două legături rutiere majore menționate mai sus, Toplița-Târgu Neamț și Borsec-Ditrău, astfel formându-se o tramă stradală în sistem arbore cu ramificații din cele două străzi principale, respectiv, suplimentar, str. Carpați înspre orașul de sus.



**Fig.2.1.3.12. Plan parcelar și trama stradală**

Parcelarul și trama stradală sunt interdependente și dezvoltarea acestora a fost influențată decisiv de regimul de proprietate specific. Se diferențiază două zone și patru subzone distincte.

În orașul de sus se regăsesc următoarele tipologii de parcelar: cea specifică composesoratului (fără loturi individuale, independente), cea cu loturi preponderent mari, de formă neregulată (extensie ulterioară a zonei de stațiune), respectiv cea având loturi alungite, de tip agricol (cu gospodării țărănești tradiționale). Acestea formează două zone constituite distincte, parcelarul din tipologia a treia neconstituindu-se într-o zonă desinestătătoare coerentă.

În partea inferioară a orașului tipologiile de parcelar prezente sunt următoarele: cea cu loturi alungite, de tip agricol (cu gospodării țărănești tradiționale), respectiv cea cu locuire colectivă, acestea configurând două zone diferite: un miez central cu blocuri de locuințe, în jurul căruia s-a păstrat structura comunei de odinioară. Cele câteva trupuri din extravilan (zona bazei sportive, captările de apă etc.) reprezintă excepții, care nu se încadrează în tipologiile descrise mai sus. Modul de ocupare a terenului și în consecință densitatea țesutului urban reflectă zonificarea orașului în privința structurii cadastrale, identificându-se trei zone centrale, cu densitate ridicată: centru administrativ în Borsecul de Jos, zona fabricii de îmbuteliere de ape minerale, precum și strada pietonală a stațiunii istorice (Bulevardul 7 Izvoare).

#### **Evoluția fondului construit**

Deși primele clădiri propriu-zise au fost ridicate în a doua parte a secolului XVIII (1762, clădirea garnizoanei de grăniceri sau a băii publice a corpului de ofițeri din 1764), perioadele definitorii pentru evoluția fondului construit din Borsec sunt a doua jumătate a secolului al XIX-lea și începutul de secol XX, perioada interbelică, anii 50,

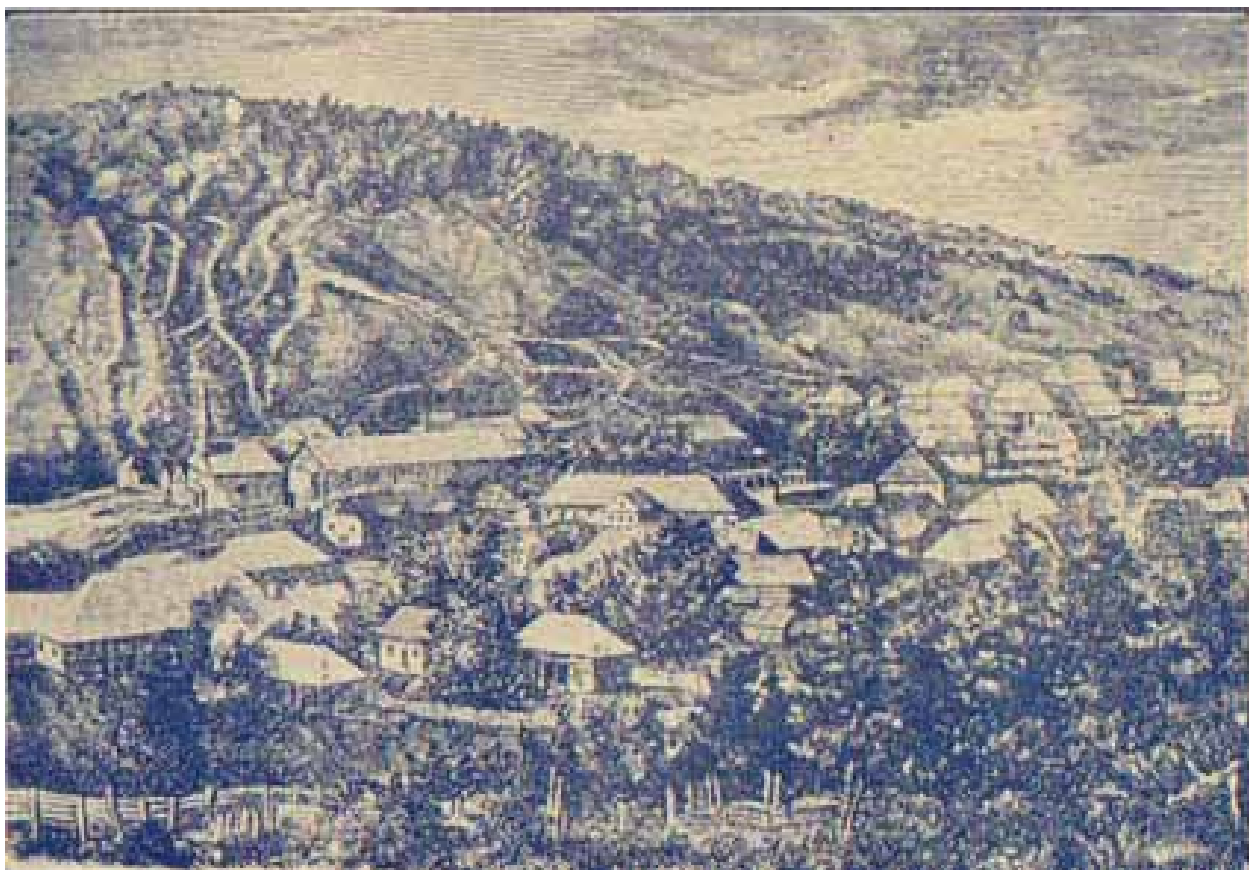


respectiv anii 70-80.



**Fig.2.1.3.13. Imagine de ansamblu stațiune- perioada dualismului**

Releveul fondului construit este o premisă a protecției componentelor valoroase, indispensabile pentru imaginea urbană-arhitecturală unitară a stațiunii Borsec. Grijă pentru aceasta se poate observa încă de la jumătatea secolului XIX.



**Fig.2.1.3.14. Imagine stațiune- 1868**





**Fig.2.1.3.15. Imagine stațiune- 1896**



**Fig.2.1.3.16. Imagine stațiune- 1935**

Tipologic, se identifică următoarele categorii principale: pensiuni turistice și vile, clădiri publice, pavilioanele de apă minerală, construcțiile de infrastructură și cele cu caracter industrial, clădiri eccleziastice, clădiri de locuit. Vilele sunt piese de bază ale infrastructurii turistice, în Borsec multe dintre acestea fac parte din patrimoniul construit valoros ce datează de la turnura secolelor XIX-XX. Sunt construcții tip Fachwerk, caracteristice imaginii arhitectural-urbanistice ale stațiunilor montane istorice din fostul imperiu austro-ungar. Vila Doru, vila Babám sau Barbu sunt doar câteva dintre cele clasate ca și monumente de arhitectură. O parte semnificativă sunt într-o stare de degradare avansată. Lemnul, ca material de construcții local este omniprezent: la structura de rezistență, la placajul exterior, la finisajele interioare dar și la învelitori (șită și șindrilă).

Aceste clădiri se remarcă prin proporțiile bine gândite, ornamentele laborios executate (în special la configurarea coamei frontonului), care conferă individualitate fiecărei vile. Apariția dăunătorilor biologici (insectele, ciupercile de lemn) a fost favorizată de infiltrațiile de apă permanentizate în urma defecțiunilor de la sistemul de colectare a apelor pluviale. Totuși, sunt și exemple pozitive: recent au fost restaurate-reabilite două dintre aceste vile tradiționale. Această categorie de clădiri conține trei subcategorii după perioada de construcție: perioada eclectică ( ex. Vila nr. 60 – 1880/ Vasalopol/, Vila nr. 56 /Barbu/ din 1896, Vila Szentpályi), cea interbelică-modernistă ( ex. Vila nr. 51/ Emil/ din 1936, Vila nr. 53/ Doru / din 1936, Vila nr. 14/Szentkovits/ ridicată în 1933 – 1935), precum anii de după cel de-al război mondial. O subcategorie aparte, amenințată de procesul de degradare avansată, este cea a vilelor construite în anii 60-70.



Fig.2.1.3.17. Proiect tip de vilă turistică pentru stațiune- 1881



Fig.2.1.3.18. Vila nr.53



Fig.2.1.3.19. Vila nr. 60





**Fig.2.1.3.20-21. Vila Heiter în interbelic și în prezent**



**Fig.2.1.3.22-23. Vila Szentpályi în interbelic și vila Borka în prezent**



**Fig.2.1.3.24. Vila Urmánczy- anii 1940**



**Fig.2.1.3.25. Vila Parc din interbelic**

Printre clădirile publice se disting cele cu caracter administrativ, cele adăpostind funcțiuni de tratament și sănătate, precum și acelea care sunt instituții de cultură. Din a doua categorie face parte fostul centru de tratament și policlinica.



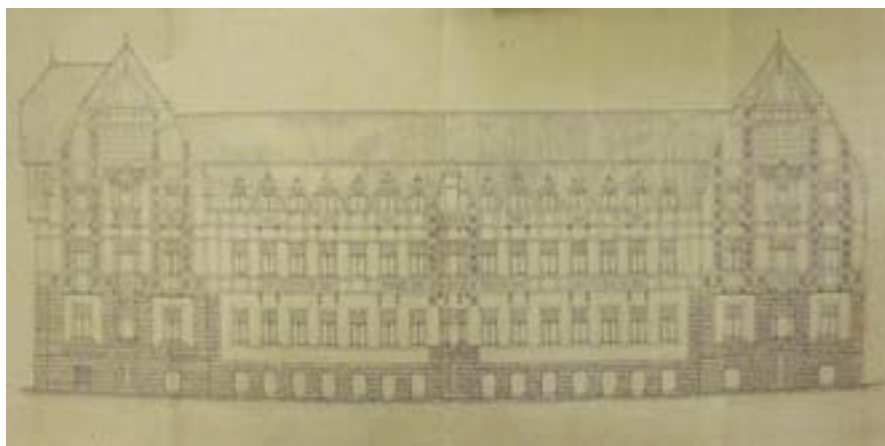
**Fig.2.1.3.26. Izvorul principal- sfârșit de secol XIX**



**Fig.2.1.3.27. Baza de tratament- anii 1940**



**Fig.2.1.3.28-29. Hotelul Melik, azi clădirea Policlinicii**



**Fig.2.1.3.30-31. Fosta bază de tratament, în faza de proiect și în prezent în paragină**

În perioada interbelică baia Lobogó a fost cea mai importantă bază de tratament, dar a fost demolată în urma intervențiilor infrastructurale, deoarece acestea din urmă i-au afectat sursele de apă minerală utilizate, indispensabile pentru o funcționare continuă.

La a treia categorie trebuie amintite cele două case de cultură și clădirea fostului cazinou-cinematografic, odinioară hotelul Speranța.





**Fig.2.1.3.32. Biblioteca veche din stațiune**



**Fig.2.1.3.33. Casa Eisig**

Vechea clădire a căminului cultural este clasat ca și monument istoric și face parte din ansamblul balnear urban „Bulevardul 7 Izvoare”.



**Fig.2.1.3.34. Borsecul de Jos în interbelic**

Noua casă de cultură face parte de asemenea din familia construcțiilor tip Fachwerk. Totuși se diferențiază prin statutul de clădire publică dar și de poziția sa, fiind amplasat în afara zonei protejate, în Borsecul de Jos. Nu este listată ca monument, dar este o clădire istorică cu valoare ambientală. Astăzi adăpostește complementar căminului cultural și biblioteca orașenească. Are o sală de spectacole cu 200 de locuri, sală de repetiție pentru fanfară și biblioteca orașenească. A fost ridicat în anii 30 ai secolului trecut și în prezent este clasat ca și monument, sub denumirea generică de casa Eisig, după negustorul evreu Eisig Iacob, care a construit clădirea.



**Fig.2.1.3.35. Strada pietonală principală din stațiunea istorică**

Clădirea hotelului Speranța, a fost construită în stil eclectic. Este clasat ca monument istoric de importanță locală, parte din ansamblului balnear urban „Bulevardul 7 Izvoare”. Construită inițial, în 1889-90 ca și restaurant-hotel de către compozitorul Ditrău-Lăzarea, a fost naționalizată în 1948.

A fost menționată pentru prima dată încă din timpul șantierului, în consemnările medicului Szilvási János: „Proprietarii investesc în stațiune în fiecare an 40-50 de mii de forinți. În acest an construiesc restaurantul Speranța, care a costat 50 de mii de forinți și ar fi mândria oricărei stațiuni. Clădirea are 28 de camere elegant amenajate și mobilate, o sală de mese de 20 de m lungime și 12 m lățime, înaltă cu o terasă în față precum și un spațiu sală de mese mai mică. Recunoașterea, opinia este unanimă: este cel mai frumos restaurant din Transilvania.” Pe clădire se putea citi data construcției: „A fost ridicat în 1889-1890 după proiectele lui Kantner János și sub dirigenția lui Oláh József. Are o planimetrie de forma U asimetric, cu o suprafață construită de 1495 m<sup>2</sup>, extins ulterior la 1591 mp. Are două turnuri la colțurile de pe latura aleii pietonale, fiecare cu trei nivele, iar aripa dintre acestea două nivele. Cu excepția turnului sud-estic, toată clădirea dispune de subsol.



**Fig.2.1.3.36-37. Clădirea hotelului Speranța, ulterior cazinou și cinematograf**

Fațadele sunt fin ornamentate. Cornișa dantelată, dar și profilul dintre nivele împart planul fațadei în mai multe



registre orizontale. La turnuri, fâșia dintre ancadramentele de ferestre este ornamentată de vrejuri. Despre amenajarea interiorului și mobilier s-au păstrat puține mărturii: câteva fotografii despre tâmplăriile de uși și ferestre, registre de inventar din 1904 etc. Clădirea primește o nouă utilizare în 1960, când este extinsă cu o sală suplimentară și sala de mese transformată în cinematograf. În prezent stă în paragină, fiind nefuncțional, părăsit din anul 1996.



**Fig.2.1.3.38-39. Strada pietonală principală din stațiunea istorică în interbelic**

Pavilioanele de apă minerală reprezintă piesele specifice stațiunilor balneare, în general, regăsindu-se atât la Sovata sau Slănic Moldova, cât și la Vatra Dornei. Sunt acele construcții ușoare, care participă cu certitudine la coerența urbanistică, la aspectul arhitectural unitar al stațiunii.



**Fig.2.1.3.40-41. Fântâna Kossuth în trecut și în prezent**



**Fig.2.1.3.42. Fântâna Prințului Iosif**



**Fig.2.1.3.43. Fântâna și baia Lázár**



**Fig.2.1.3.44-45. Fântâna Principală- Elisabeta în trecut și în prezent**

În general, ele rămân niște intervenții minimale, prezența lor nealterând natura din oraș.

De fapt, sunt niște obiecte de design urban, care oferă posibilitatea de experimentări în materie de formă, volumetrie și materiale de construcții, de texturi particulare.

Majoritatea acestor pavilioane din lemn au fost ridicate înainte de 89', la începutul secolului trecut.

Un exemplar excepție este Muzeul Apelor Minerale, o construcție din lemn cu trăsăturile tipice pentru arhitectura de lemn a anilor 90.



**Fig.2.1.3.46-47. Pavilionul Muzeului Apei Minerale- exterior și interior**

Pe locul izvorului Lobogó închis în 1925, se construiește sala de popice, în prezent aflat în stadiul de degradare completă, de dispariție fizică.



**Fig.2.1.3.48-49. Sala de popice în trecut și în prezent(2008)**



Dintre construcțiile industriale se pot menționa clădirea fostei uzine electrice, câteva corpuri de clădire din ansamblul fabricii de îmbuteliere a apei minerale, precum și clădirile aferente exploatării de travertin și de cărbune. Majoritatea acestora sunt într-o stare de degradare avansată, fiind abandonate după sistarea activității miniere, sau relocarea funcțiunii adăpostite.



Fig.2.1.3.50. Curtea fabricii de îmbuteliere- în trecut



Fig.2.1.3.51. Exploatarea de lignit-în trecut



Fig.2.1.3.52. Curtea fabricii de îmbuteliere- în prezent

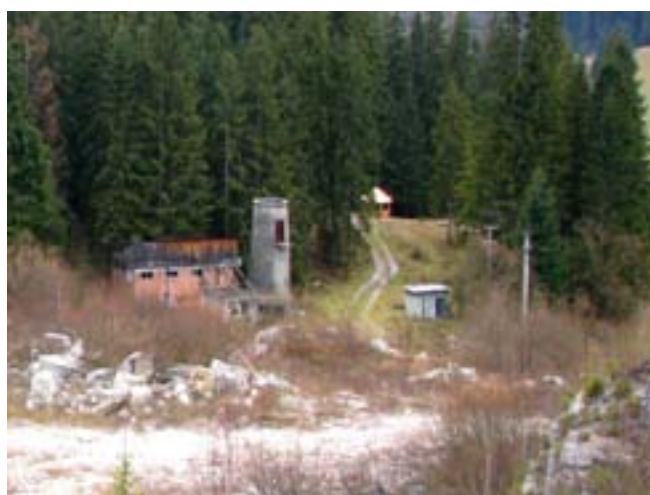


Fig.2.1.3.53. Exploatarea de travertin abandonată

Viaductul este cea mai reprezentativă construcție de infrastructură din Borsec, a devenit unul din simbolurile arhitecturale ale orașului.



Fig.2.1.3.54 -55. Viaductul construit în anii 1950- emblema orașului

Printre clădirile eccleziastice merită amintit biserica de lemn „Schimbarea la Față”, inițial de rit romano-catolic, ulterior greco-catolic și în prezent ortodoxă. A fost ridicată în anul 1847.



**Fig.2.1.3.56. Biserica de lemn din 1847**



**Fig.2.1.3.57. Biserica nouă construită în 1910**

Clopotnița aflată la intersecția str. Toplița și str. Ditrău nu este clasată ca și monument istoric, dar prin valoarea arhitecturală-ambientală este un element definitoriu al patrimoniului construit din Borsec.



**Fig.2.1.3.58. Clopotnița din lemn**



**Fig.2.1.3.59. Ansamblu de blocuri construit în 1972-74**

Clădirile de locuit din Borsec se împart în clădirile de locuit tip case unifamiliale, în pensiuni cu componentă de locuire permanentă, și în ansamblul de blocurile locuințe ridicate în anii 70-80.

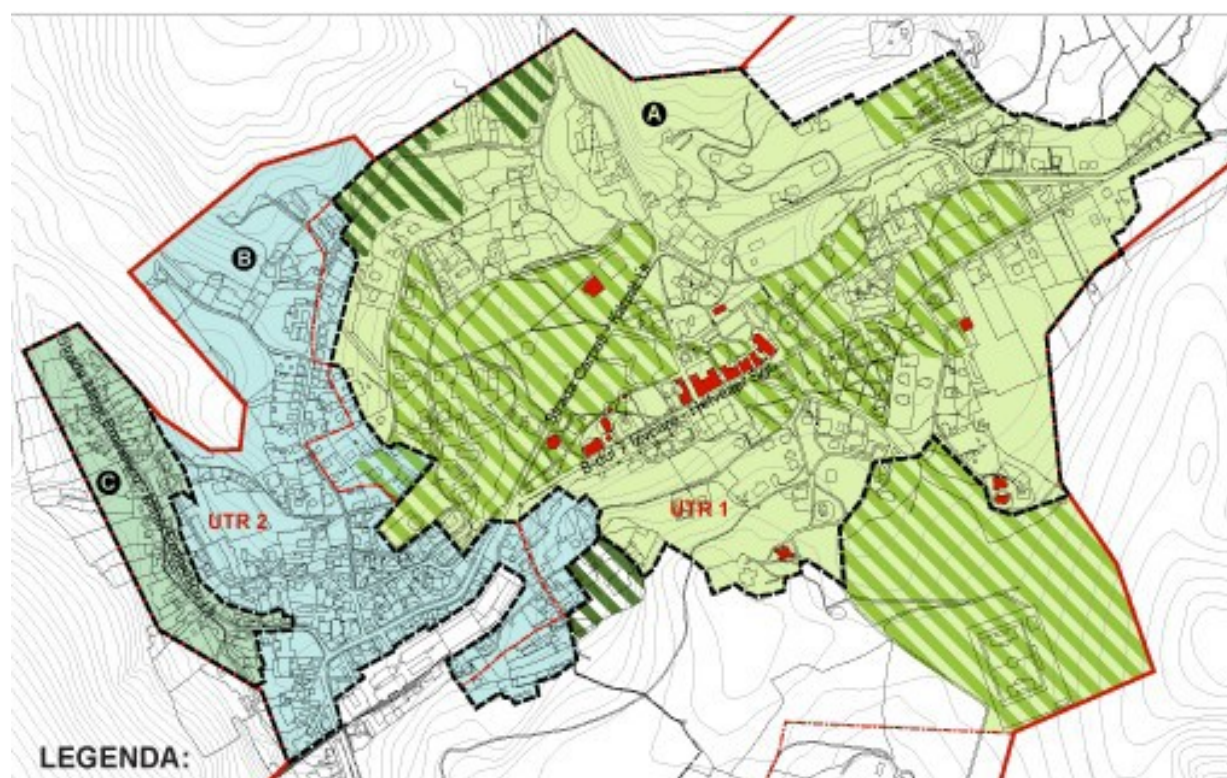
Acesta din urmă nu constituie o intervenție valoroasă din punct de vedere arhitectural-urbanistic.

Pe teritoriul administrativ al orașului Borsec sunt 13 obiective listate ca monumente pe LMI, dintre care 12 sunt obiecte de arhitectură, iar una este un ansamblu urban. Toate acestea se află în zona protejată a stațiunii istorice. Conform Ghidului de protecție(2009) zona construită valoroasă din Borsecul de Sus pe lângă zona protejată propriu-zisă cuprinde și acele suprafețe construite și verzi care formează împreună un întreg funcțional-spațial. Acesta se subîmparte în trei zone, care se vor putea constitui în unități teritoriale de referință cu reguli urbanistice, grad de protecție diferite: cea cu ansambluri pavilionare înverzite, cu locuințe cu grădini și cu locuințe cu caracter rural.





Fig.2.1.3.60. Harta orașului cu zona construită valoroasă din stațiune marcată



#### REGLEMENTĂRI PUG

- LIMITA INTRAVILANULUI
- - - LIMITA UTR 1,2,3
- ▨ SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ▨ PĂDURI
- MONUMENT ISTORIC

#### REGLEMENTĂRI REGULAMENT

- - - LIMITA DE APLICARE A REGULAMENTULUI
- ZONA A: ANSAMBLU PAVILIONAR ÎNVERZIT
- ZONA B: LOCUINȚE CU GRĂDINI
- ZONA C: LOCUINȚE CU CARACTER RURAL

Fig.2.1.3.61. Plan zona construită valoroasă din stațiunea istorică



Fig.2.1.3.62-63. Plan zona construită valoroasă din stațiunea istorică **Zona de ansambluri pavilionare înverzite**

Prima zonă este definită de pajiștile generoase cu copaci bătrâni și izvoare de apă minerală, care este străbătut de 2 străzi: în est de B-dul 7 Izvoare, în vest de Strada Carpați. Fondul construit din această zonă tip parc a orașului este definit de vile reprezentative cu 1 până la 2 etaje, cu acoperișuri sofisticate și fațade ornamentate. Datorită structurii istorice a proprietăților, clădirile sunt amplasate la distanțe generoase una față de cealaltă, fără garduri sau grădini. Excepție face ansamblul linear de clădiri de-a lungul Bulevardului 7 Izvoare, în centrul istoric. Aici clădirile sunt aliniate la frontul construit și alcătuiesc un "bulevard în mijlocul pădurii". De-a lungul bulevardului erau amplasate inițial serviciile publice ale orașului, care nu mai sunt funcționale datorită stării avansate de degradare a clădirilor. În această zonă pot fi identificate 3 tipuri de clădiri specifice zonei. Cele mai vechi construcții au fost case rurale tradiționale dintre care s-au păstrat numai câteva exemple în cadrul ansamblului pavilionar înverzit. Marea majoritate a construcțiilor existente sunt așa numitele vile în stil „elvețian”. Denumirea ambiguă de la sfârșitul secolului XIX se referă la imitațiile eclectice, stilizate ale caselor alpine țărănești. Este vorba despre clădiri cu structură de lemn a căror caracter „elvețian” se rezumă la acoperișuri abrupte, turnulețe, terase și balcoane deschise, cu elemente din lemn ornamentate bogat cu traforuri. În perioada interbelică și după cel de-al doilea război mondial au fost realizate câteva construcții moderniste (1-2 vile, microcentrala, stația de îmbuteliere, viaductul feroviar) care completează în mod firesc structura urbană existentă. Monovolumele construcțiilor recente cu acoperișuri uriașe în două ape sunt atipice stațiunii.



Fig.2.1.3.62-63. Zona de locuințe cu clădiri

Imaginea spațială a zonei este determinată de structura parcelelor. Aceasta alcătuiește o rețea strânsă de străzi și alei, marcate de imaginea grădinilor de lângă și din fața caselor. Parcelele mici sunt delimitate de cele învecinate și de stradă cu garduri. Clădirile au un procent de ocupare a terenului mai mic de 50%. Multitudinea de pomi fructiferi și plante ornamentale oferă zonei un caracter independent. Clădirile sunt destinate în principal locuirii și în mică măsură găzduirii turiștilor. Înălțimea clădirilor este de 1 până la 2 etaje, în unele cazuri cu mansardă locuibilă. Blocurile cu mai multe etaje de pe strada Carpați reprezintă o excepție rară. Construcții noi

de acest gen nu mai sunt permise conform RLU în vigoare. Datorită reliefului accidentat, loturile sunt mici (cca. 15x12 m), iar clădirile se adaptează diferit la pantă. Locuințele sunt așezate în așa fel încât să lase câte o fâșie îngustă de grădină pe cel puțin două laturi, rezultând o grădină mai mare în fața intrării în casă. Accesul se face întotdeauna printr-un pridvor orientat spre grădină. Există multe tipuri de locuințe derivate din casa țărănească: cu 3 încăperi și pridvor pe toată latura lungă, cu 3 încăperi și pridvor parțial pe latura lungă, cu plan în formă de L cu pridvor pe o latură sau pe două, cu planimetrie pătrată. Ansamblul din capătul străzii cu scări are un caracter omogen în cadrul zonei locuințelor cu grădini, datorat aceleiași etape de edificare (anii 60-70). Clădirile au planimetrii identice sau asemănătoare, iar așezarea pe parcelă e mereu aceeași. Grădinile din fața casei sunt înguste, iar în spatele curții se găsesc anexele. Spațiul străzii e dominat de imaginea clădirilor care sunt apropiate una de alta, și au 1 sau 2 etaje cu mansardă locuibilă. Acoperișul e orientat cu coama către stradă și are o logie spre stradă.



Fig.2.1.3.64-65. **Zona de locuințe, gospodării cu caracter rural**

Această zonă este limitată la parcelele adiacente străzii Mihai Eminescu, și este așezată într-o vale îngustă. Dispunerea și structura funcțiunilor parcelor și clădirilor urmează o formă de organizare rurală. Parcelele sunt de dimensiuni reduse și lasă loc pentru case de locuit cu 1 etaj, șuri, grajduri, precum și anexe gospodărești, respectiv hambare. Numărul mare de parcele include mici gospodării prin dispunerea clădirilor principale și a anexelor. Gospodăriile amplasate în vestul străzii au în spatele acestora pajiști generoase, care se întind pe dealurile din împrejurime. De-a lungul străzii se află cursul unui pârau de munte care amplifică imaginea de sat a zonei. În timp ce unele parcele au grădini amenajate cu plante ornamentale, majoritatea gospodăriilor sunt determinate de imaginea de gospodărie țărănească cu animale domestice. Aici putem întâlni estetica construcțiilor specifice zonelor de munte, direct și fără modificări. Această zonă este deosebită în stațiune și trebuie protejată ca atare. De-a lungul străzii se regăsesc diverse tipuri de gospodării țărănești întâlnite în zonele de munte din Transilvania. Zona e valoroasă tocmai prin caracterul eterogen, care îngăduie coexistența a diverse tipologii. În funcție de aria de baștină, fiecare nou venit și-a organizat gospodăria cum a știut mai bine, fără să-și deranjeze vecinii. Clădirile sunt astfel aranjate încât delimitează o curte sau o grădină, ce servește ca interfață la spațiul străzii, în timp ce în spate se întinde pajiștea. Și gospodăriile care nu au pajiște au aceeași aranjare. Există multe tipuri de locuințe derivate din casa țărănească: cu 3 încăperi și pridvor pe toată latura lungă, cu 3 încăperi și pridvor parțial pe latura lungă, în L cu pridvor pe o latură sau pe două, cu planimetrie pătrată.



**Tab.2.1.3.66. Lista monumentelor istorice clasate**

Nr. crt.	Cod LMI 2010	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
322	HR-II-a-B-12759	Ansamblul balnear "7 Izvoare"	Oraș Borsec	Bd. "7 Izvoare" nr. 15-23, vila 71, Casa de Cultură, restaurantul "Fagul"	sf. sec. XIX -înc. sec.XX
323	HR-II-m-B-12760	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 3 (Madonna)	Oraș Borsec	Bd. 7 Izvoare	înc. sec. XX
324	HR-II-m-B-12761	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 6 (Lázár)	Oraș Borsec	Bd. 7 Izvoare	înc. sec. XX
325	HR-II-m-B-12762	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 5 (László)	Oraș Borsec	Bd. 7 Izvoare	înc. sec. XX
326	HR-II-m-B-20313	Vila 14	Oraș Borsec	Str. Jókai Mór	1933 - 1935
327	HR-II-m-B-12764	Ruinele vilei Babám	Oraș Borsec	Str. Jókai Mór 12	
328	HR-II-m-B-12767	Vechea uzină electrică, azi depozit al stațiunii balneare	Oraș Borsec	Aleea Primăverii f.n.	cca.1880
329	HR-II-m-B-12765	Vila 49, azi vila nr. 51 - Emil	Oraș Borsec	Aleea Primăverii 7	1936
330	HR-II-m-B-12766	Vila 50, azi vila nr. 53 - Doru	Oraș Borsec	Aleea Primăverii 13	1936
331	HR-II-m-B-12768	Fosta vilă nr. 56 - Barbu	Oraș Borsec	Aleea Rotundă 4	1896
332	HR-II-m-B-12770	Fosta vilă nr. 60	Oraș Borsec	Aleea Stadionului 7	1880
333	HR-II-m-B-12769	Pavilionul de protecție al izvorului nr. 10 (Kossuth)	Oraș Borsec	Aleea Stadionului 12	înc. sec. XX
334	HR-II-m-B-12772	Biserica de lemn .Schimbarea la Față.	Oraș Borsec	Str. Uzinei 4	1847

### **Evoluția fondului peisagistic**

Fondul peisagistic este componenta importantă, indispensabilă a patrimoniului orașului stațiune.

Condițiile naturale, de relief, de climă, materialele de construcții locale, caracterul peisajului și izvoarele de apă minerală au influențat poziția orașului și au condiționat traseul, direcția și lățimea străzilor și aleilor, poziția clădirilor importante și a spațiilor plantate, densitatea construcțiilor și arhitectura lor. De asemenea, în împrejurimi, elementele naturale valoroase, formele variate și specifice reliefului (peștera cu stalactite, grota urșilor, peștera de gheață) generează noi puncte de interes. În pofida faptului că stațiunea este o formație spontană, fiind realizată în mai multe etape, se poate considera, cu mici excepții, că prezintă o unitate de ansamblu, o compoziție în care fiecare element al orașului – străzi, alei, vile, spații verzi, izvoare- sunt subordonate ideii dominante de stațiune balneară.

Peisajul urban și natural e determinat de munții care închid depresiunea Borsecului, respectiv pindenul dealului Scaunul Rotund, care împarte depresiunea în două subunități. Localitatea astfel se compune din două areale care corespund geografic celor două mici zone depresionale: Borsecul de Jos și Borsecul de Sus. Aceasta din urmă se află la sud vest de-a lungul DN 15 la intersecția acestuia cu DJ 128 Borsec-Ditrău, iar Borsecul de Sus (stațiunea propriu-zisă) se află pe platoul situat la nord est de așezarea primară . În partea de vest, la mică distanță se află Pasul Creangă iar spre est valea Bistricioarei. În cazul Borsecului proporția zonelor verzi orășene este de 4,9 %, dar dacă includem și pădurile aflate în zona intravilană atunci această proporție ajunge la 9,83 % ceea ce pe plan național plasează orașul pe un loc fruntaș.

Evoluția spațiilor verzi, a fondului peisagistic se identifică cu istoria și activitatea familiei Patka, a cărei istorie începe în grădina palatului de la Schönbrenn.



**Fig.2.1.3.67-68. Grădina de dalie a familiei Patka si apicultura familiei Patka**

Încă de la început se acordă atenție deosebită zonelor verzi, plantelor stațiunii.



**Fig.2.1.3.69. Fondul peisagistic în imagini din a doua jumătate a secolului XIX- începutul secolului XX.**

În 1845 s-a înființat parcul englezesc din centrul localității, probabil în 1872 pădurea Rezeșul, în 1859 părculețele de lângă izvorul Lobogó și aleile de pe dealul Scaunul Rotund.

Bulevardul „7 izvoare” reprezintă axa de organizare, care leagă și armonizează între ele spațiile construite și cele libere, determinând juxtapunerea ordonată a lor.

De-a lungul acestei axe privirea este direcționată deopotrivă către clădirile ce o mărginesc și spre elementele interesante ale naturii, izvoarele de apă minerală, înspre parcul central cu izvoarele principale din stațiune. În această zonă se află monumentele istorice și arhitectonice ale orașului. Conform fișei localității din 2010 Borsec dispune de cca. 10.6 ha de spații verzi publice, cu acces nelimitat, (scurările, parcurile, spații verzi din zonele rezidențiale, grădini și zone de agrement) din care 7,59 ha se regăsesc în stațiune, iar 3,05 ha în zona urbană din partea inferioară a localității. Suplimentar mai sunt cca. 0,3 ha de spații verzi cu acces limitat (aparținând incintelor instituțiilor socio-culturale, de învățământ, curți de întreprinderi, cimitire etc.), respectiv spații verzi cu profil specializat, plantații cu rol de protecție și funcții utilitare (de-a lungul aleilor și străzilor principale, perimetral unor unități de producție etc.).

Fânațele umede cu habitat valoros din intravilan contribuie desemenea la diversitatea de zone verzi, îmbunătățirea condițiilor de mediu. Spațiile verzi din teritoriul preorășenesc, alcătuite din zonele împădurite și din terenuri agricole de tip fâneață și pășuni, formează o centură verde de tip parc natural în jurul orașului, având rol de atenuare a vitezei vântului, de reducere a variațiilor bruște de temperatură, de purificare a aerului și contribuind astfel la realizarea factorilor climatici benefici stațiunii.





Fig.2.1.3.70. Versantul Bükkhavas cu amenajarea peisagistică realizată cu ocazia aniversării milenare din 1896



Fig.2.1.3.71. Carte poștală cu stațiunea Borsec de la turnura secolelor XIX-XX.





**Fig.2.1.3.72-73.Carte poștală cu stațiunea Borsec din perioada interbelică**



**Fig.2.1.3.74-75.Imagini cu stațiune din anii 50-60: poarta de intrare în stațiunea istorică și parcul Lobogo**

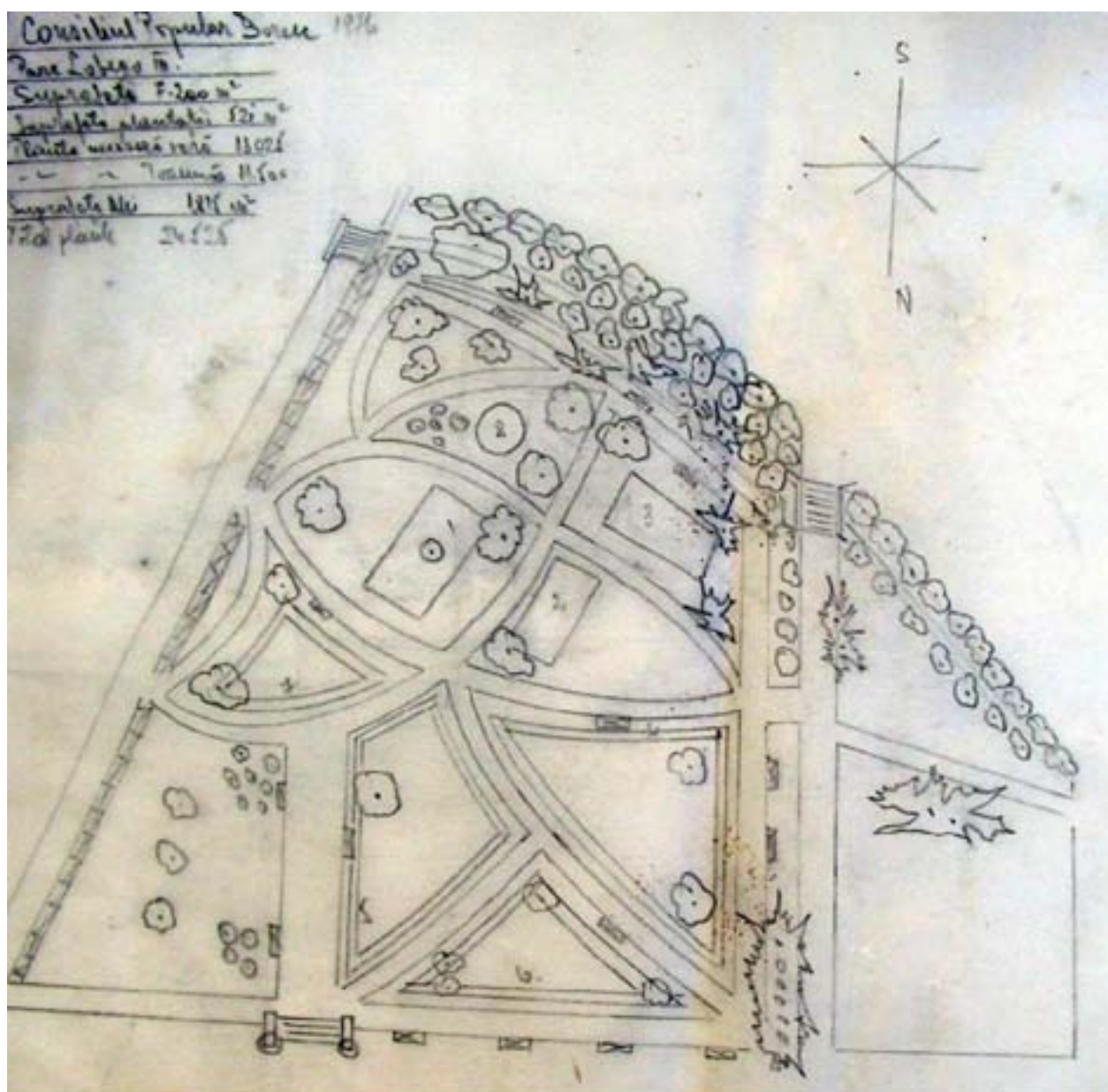


Fig.2.1.3.76. Plan de plantare vegetație a parcului Lobogó din 1976



Fig.2.1.3.77. Grup de mesteceni din stațiune și amenajarea din fața hotelului Transilvania





**Fig.2.1.3.78-80. Apa minerală- brand al stațiunii turistice Borsec**

Cele mai importante izvoare din Borsec sunt Izvorul Principal (Nr. 1, captat pentru utilizare industrială, cu debitul cel mai mare, la capătul Aleii 7 Izvoare) și Izvorul Izvorul 2/ Republica/ Erzsébet (Nr. 2, captat pentru utilizare industrială, la capătul Aleii 7 Izvoare împreună cu Nr. 1) , Izvorul Boldizsár/Madonna/Horia (Nr. 3, cu cea mai înaltă temperatură a apei, lângă Aleea 7 Izvoare), Izvorul László/Cloșca (Nr. 5, lângă Aleea 7 Izvoare), Izvorul Lázár/ Crișan (Nr. 6, cu debit redus, lângă Aleea 7 Izvoare). Alte izvoare sunt cele captate pentru alimentarea cu apă a stațiunii (lângă Aleea 7 Izvoare), Izvorul Pierre Curie (aflat la picioarele Dealului Rotund cu captarea la mică distanță de DN15l radioactiv prin radiul conținut), Izvorul Kossuth (Nr. 10, aflat în nord-estul stațiunii lângă punctul de pornire a traseului spre Rezervația Scaunul Rotund, debitul este în scădere), Izvorul Petőfi (Nr. 11, aflat la mică distanță de Nr. 10 pe drumul spre Izvorul Străvechi), Izvorul Erdei/Al Prințului moștenitor József/Károly/Bălcescu (aflat la poalele Făgetului pe lângă Pârâul Hanzkel), Izvorul Arany János (în parte de jos a stațiunii la câțiva metri de biserica romano-catolică, cu debit scăzut și care a dispărut în anii '70 când în parcul stațiunii s-au efectuat foraje), Izvorul Păstorului (lângă Arany János), Izvorul din Poiana Zânelor, Izvorul străvechi/ Osforrás/ Döglesztő, Izvorul Caprelor.

Față de caracterele generale ale apelor minerale enunțate mai sus, Izvoarele Boldizsár (Nr. 3), László (Nr. 5), Pierre Curie, Caprelor sunt în plus sodice, iar Izvorul străvechi feruginos.

Calitatea apei minerale din Borsec a fost apreciată în numeroase ocazii, a fost premiată: în 1873 la Viena, în 1878 la expoziția mondială din Paris, în 1882 la Berlin, la Trieste, în 1885 a fost premiată la Budapesta, și atunci a dat împăratul Ferenc József apei minerale numele-brand de astăzi „Regina Apelor Minerale”. În 2004 la Festivalul apelor din Berkeley Springs din SUA, calitatea apei minerale din Borsec a fost premiată cu medalie de aur.

Circulația naturală a apelor în parcuri, capacitatea de umbră a copacilor are un efect microclimatic favorabil. Datorită parcurilor mai mari temperatura este mai echilibrată, gradul de umiditate mai favorabil, circulația de aer mai redusă.



**Fig.2.1.3.81-82. Statuia lui Révész Endre din centru și monumentul funerar Zimmenthausen Antal**

Borsec este încadrat într-un peisaj natural, pădurile ajungând până la limita intravilanului. Acest fapt înseamnă o

fragmentare relativ mică a habitatelor naturale.

Subliniem și faptul că, în special în cazul Borsecului de Sus, aproape întregul oraș are un caracter de parc, cu arbori bătrâni care formează mici grupuri sau alinamente. În acest peisaj se integrează pavilioanele de apă minerală, mobilierul urban, ansambluri statuare monumente memoriale. Speciile tipice de arbori sunt frasinul (*Fraxinus excelsior*), arțarul de munte (*Acer pseudoplatanus*), teiul (*Tilia chordata*), fagul (*Fagus sylvatica*), respectiv molidul (*Picea abies*) și brad (*Abies alba*). Prezența acestora face peisajul urban din Borsec unic în această parte a țării și reprezintă o valoare ecologică, peisagistică și turistică deosebită, caracteristică acestui oraș.

#### **Monumente ale naturii, arii naturale protejate**

Parcul „Hármasliget” delimitat de străzile Carpați și Jókai Mór e o mlaștină oligotrofă cu specii rare, și specii relictice glaciare. În mijlocul parcului se găsește habitatul mesteacănului pitic (*Betula humilis*) arie respectivă de o suprafață de 0,2 ha având statut de rezervație botanică. În dreapta străzii Jókai Mór, la vest de rezervație se află în stadiu de construcție un Centru Balneoclimateric conf. PUZ cu nr. 6205/07.02.2011. Acest PUZ încă nu a fost autorizat de APM, iar Primăria Borsec a cerut un nou termen limită de completare a dosarului. Aici menționăm că trebuie definit cu exactitate zona de protecție deoarece în apar numai 0,2 ha cu statut de arie protejată la nivel național.

Situl Natura 2000 Toplița-Scaunul Rotund Borsec (ROSCI0252) este compus din două zone distincte. Partea vestică reprezintă 98% din teritoriul total al sitului, iar partea estică numai 2%. 20% din teritoriul extravilan al orașului este acoperit de acest sit.

Partea estică a sitului cuprinde un depozit masiv de travertină, de vârstă cvaternară, cu o grosime de cca. 100 m, care a luat naștere prin precipitare din apele minerale bicarbonatate calcice și magneziene. O caracteristică a sitului o reprezintă prezența unor activități postvulcanice de tip mofetic, prin emanarea dioxidului de carbon și a hidrogenului sulfurat. Dintre fenomenele carstice deosebite amintim Peștera Urșilor, Peștera de Gheață, Peștera Scaunul Rotund, Cetatea Bufnițelor, precum și numeroase doline.

Habitatul principal al sitului (nr. 7220, izvoare petrifiante cu depozite de travertin) este de o valoare de conservare foarte mare, rar la nivel național.

Situl este important pentru carnivore mari și pentru o serie de specii tipice zonei montane a Carpaților Orientali. Datele referitoare la biodiversitatea sitului din formularul standard sunt foarte puține, dar se cunoaște prezența unor specii și habitate prioritare nementionate în formularul standard, ca de exemplu Papucul Doamnei (*Cypripedium calceolus*), tritonul carpatic (*Triturus montandoni*), și cocoșul de munte (*Tetrao urogallus*).

#### **Zone cu potențial arheologic**

Pe teritoriul administrativ se găsesc două zone cu potențial arheologic:

- tezaurul roman „Valea Corbului” (cod de identificare 83507.01)
- tezaurul roman din epoca romană târzie (cod de identificare 83507.01.01)

Vezi lista anexă conform baza de date a Direcției de Cultură și Culte Harghita.

#### **Relații și tendințe de dezvoltare ale orașului**

Identificarea proceselor și a tendințelor care caracterizează evoluția actuală a orașului, identificarea concentrărilor de activități, a relațiilor funcționale majore, ca procese fluctuante, în continuă evoluție, a formei lor aproximative și a direcțiilor de mișcare permite prognoze asupra potențialelor de dezvoltare sau a eventualelor riscuri.

Aceste concluzii reprezintă o sinteză a analizelor anterioare, încercând pe baza acestora o ilustrare a proceselor și tendințelor care caracterizează evoluția actuală a orașului, după două categorii principale de criterii: *Puncte tari / Potențial și Disfuncționalități / Amenințări*;

Se identifică elementele dinamice – cîmpuri aflate sub influența diferitelor tipuri de activități, interese; axe pietonale; centre, subcentre; Concentrările de activități sunt deduse din planul de analiză al activităților economice. Este o reprezentare schematică a relațiilor funcționale majore, ca procese fluctuante, în continuă evoluție. Identificarea direcțiilor de mișcare ale acestora permite prognoze asupra potențialelor de dezvoltare.

*Se observă o tendință viitoare de extindere a nucleului central spre est și vest, odată cu concretizarea nevoilor*

*de extindere a funcțiilor legate de universitate.*

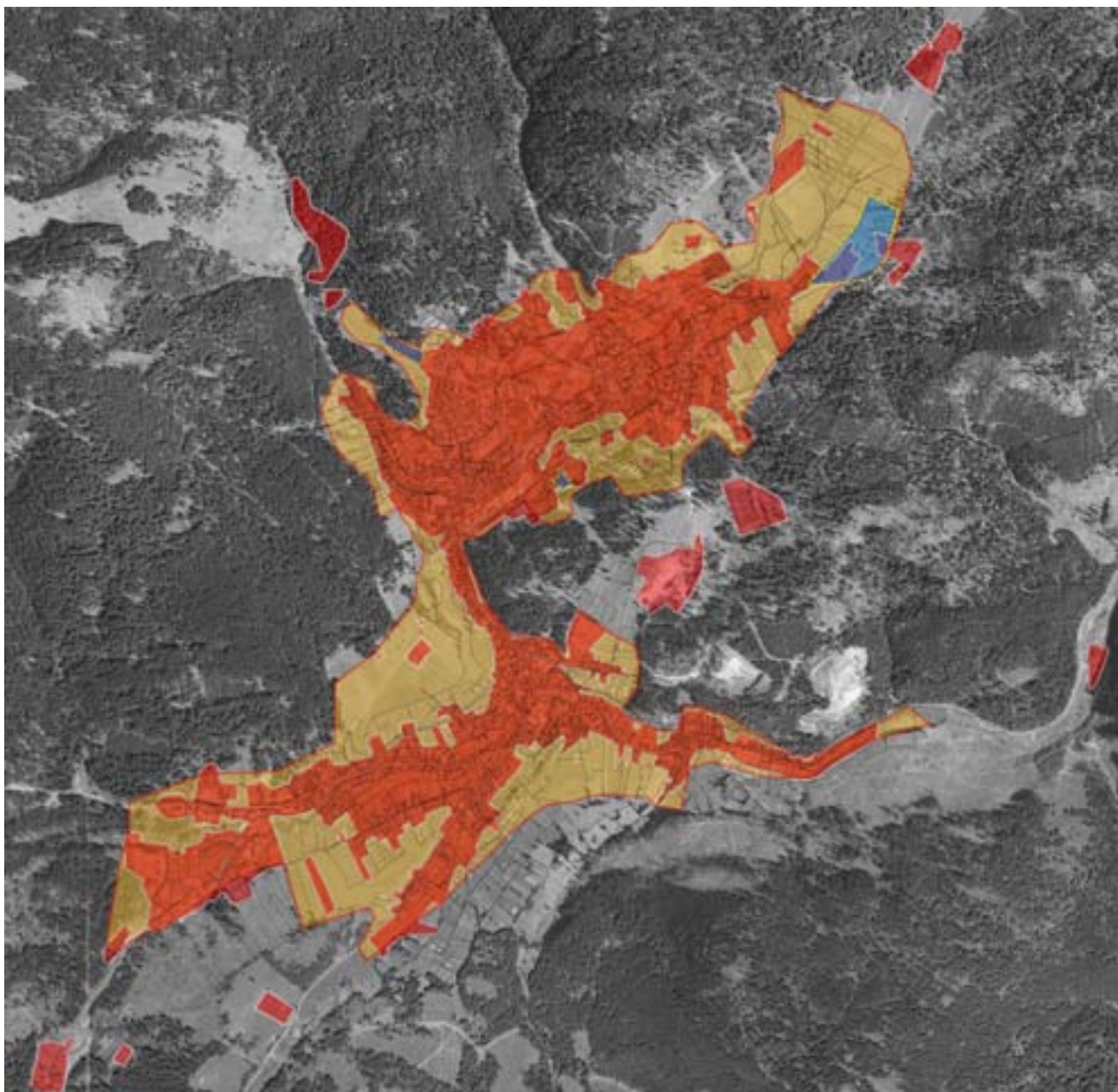
**Schema de dezvoltare propusă a structurii urbane în teritoriu:** densificare, sistem polinucleic(structură bicefală: orașul de jos și sus, cu două nuclee majore aferente), rețea verde(integrarea rețelei din intravilan extinse și în orașul de jos în rețeaua de pe întregul teritoriu administrativ, în cel zonal și microregional), întărire legături funcționale, fizice între cele două părți de oraș.

#### **Bariere în dezvoltarea orașului**

Principala barieră în dezvoltarea orașului Borsec o reprezintă platformele industriale vechi poziționate defectuos( în chip de „dop” în țesut), agravat și de traficul greu intens în punctele de joncțiune dintre cele două părți structural-morfologice.

#### **2.1.4. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE PRIVIND EVOLUȚIA TERITORIULUI ȘI LOCALITĂȚILOR COMPONENTE, REPERE PRIVIND EVOLUȚIA SPAȚIALĂ A ACESTEIA; STADIUL ÎNDEPLINIRII OBIECTIVELOR PUG ÎN VALABILITATE**

Pentru perioada 1999-2011 se pot consemna două etape distincte, diferite în privința tendințelor și evoluției urbane:



**Fig.2.1.3.83. Raport teritoriu intravilan- suprafețe construit PUZ, PUD(1999-2011) marcate cu albastru**



1999-2009

1. Creșterea apreciabilă a volumului construcțiilor: cea mai mare parte a investițiilor au provenit din sectorul privat și au avut ca obiect preponderent construirea de locuințe.
2. Creșterea, în paralel cu volumul construcțiilor, a numărului și acoperirii planificării urbanistice de tipul Plan Urbanstic Zonal și Plan Urbanstic de Detaliu, ca instrument de derogare de la reglementările PUG 1999.
3. Conservarea, în zonă centrală(vezi orașul de sus) și pericentrală a orașului, a incintelor industriale abandonate, neconstruite sau subutilizate. Operațiunile răzlețe de refuncționalizare a fondului construit industrial sunt în general lipsite de un cadru planificativ coerent și de corelare cu evoluția zonelor în care se află și nu reușesc să valorifice potențialul terenurilor în favoarea dezvoltării orașului.

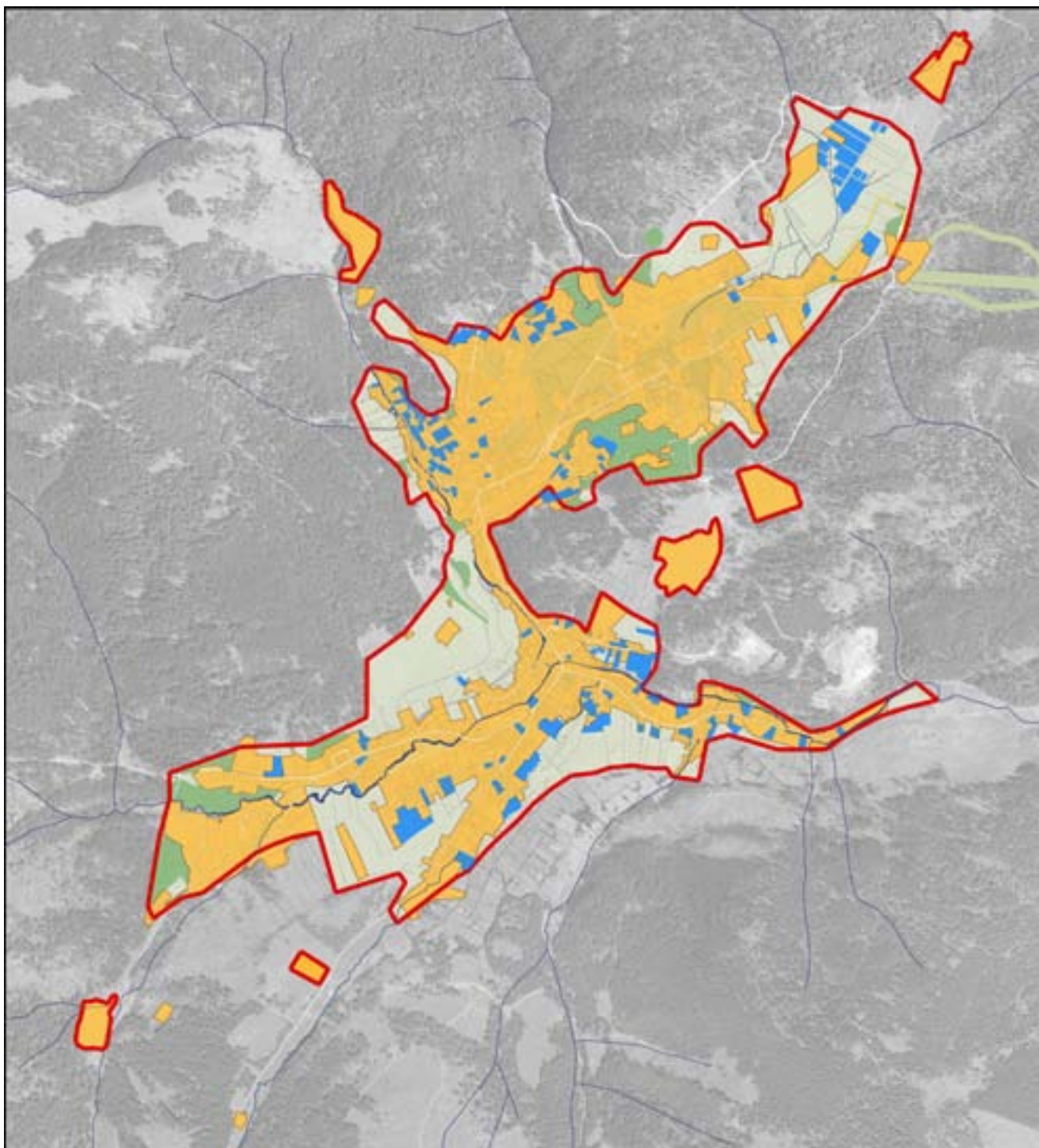


Fig.2.1.3.84. Rezervă de teren în intravilanul propus(suprafețe libere, disponibile marcate cu albastru)

4. Multiplicarea presiunilor investiționale asupra terenurilor aflate în zone libere, neurbanizate din intravilan, având ca efect extinderea fragmentară a limitei construite din intravilan.

Deși un fenomen restrâns în comparație cu situații similare din România, disoluția orașului în cadrul natural are, pe termen mediu și lung, importante consecințe negative:

- obstrucționarea unei dezvoltări urbanistice controlate, coerente și durabile, care asigură calitatea vieții și drepturile asupra proprietății, atât locuitorilor de astăzi ai orașului, cât și, în egală măsură, generațiilor viitoare; din acest deziderat decurge necesitatea asigurării resurselor de teren pentru perspective de timp care depășesc termenul de valabilitate al actualului PUG, acela de 10 ani;
- neviabilitatea extinderii rețelei stradale și a rețelei de infrastructură edilitară pentru zonele noi, prin prisma raportului cost-beneficiu la nivelul investițiilor din bugetul public;
- amenințarea și fragmentarea cadrului natural al orașului, principal susținător al calității ecologice a vieții în oraș;
- amplificarea volumului de trafic auto în oraș;
- imposibilitatea asigurării calității vieții în oraș, prin rezervarea suprafețelor necesare pentru realizarea arterelor de trafic, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice (sănătate, învățământ, spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, etc.

5. Borsec, municipiul Toplița și comunele învecinate (Bilbor, Ditrău, Corbu, Tulgheș) au avut evoluții teritoriale autonome, fără ca strânsele interdependențe de tip economic, social, ecologic și infrastructural să se reflecte suficient în dezvoltarea spațială sau în planificarea acesteia.

#### 2009- 2011

1. Reducerea volumului construcțiilor, cu excepția celor din fonduri publice (locale, județene, centrale sau europene). Ex.: proiectul *Drumul Apelor Minerale*, complexul de schi „Speranța”.
2. Elaborarea unui ghid de protecție primară, și a planului integrat de dezvoltare urbană
3. Abandonarea, degradarea și demolarea incintelor industriale
4. Diminuarea presiunilor investiționale
5. Corelarea obiectivelor strategiilor de dezvoltare a localităților la nivel județean, regional și național, respectiv în rețeaua specifică a destinațiilor turistice din România

### 2.1.5. PRINCIPALII INDICATORI AI DEZVOLTĂRII COMPARAȚI CU LOCALITĂȚI SIMILARE DIN ȚARĂ ȘI DIN STRĂINĂTATE

Indicele de specializare economică al unei regiuni arată gradul de specializare într-un anumit sector economic, măsurând raportul dintre ponderea sectorului la nivel regional și cea la nivel național, pondere măsurată în termenii populației ocupate. Regiunea Centru avea, în 2004, cel mai ridicat indice de specializare industrială, fiind urmată îndeaproape de Regiunea Vest.

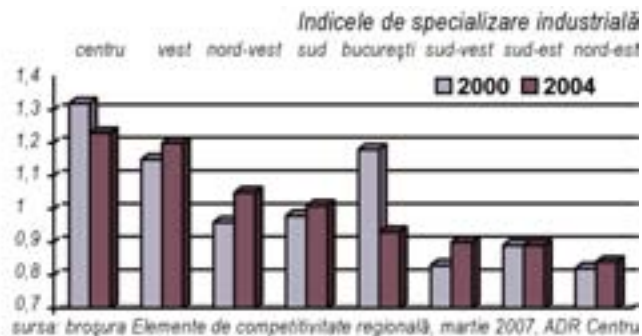
Pe plan național acest centru este socotit ca fiind cel mai dezvoltat după regiunea București – Ilfov însa sunt foarte mari diferențe între județe. Putem afirma că sunt de fapt trei nivele de dezvoltare: Sibiu și Brașov are indicatori foarte buni, Alba și Mureș indicatori mediocri și județele Covasna și Harghita are cei mai slabi indicatori de competitivitate. Mai jos se pot compara cei trei indicatori de competitivitate care demonstrează veridicitatea celor afirmate mai sus. Se poate observa că veniturile medii realizate în cele două județe fruntașe depășesc cu mult veniturile realizate în județul Harghita. La Borsec se înregistrează venituri sub media regiunii de dezvoltare, și sub media orașelor din județul Harghita.

La următorul indicator, la cifra de afaceri, județul Harghita înregistrează doar jumătate decât în județul Sibiu și Brașov. Și la acest indicator se poate observa o asemănare cu județul Covasna, care și aici se situează pe ultimul loc. Deasemenea, la investiții există un handicap semnificativ, cel mai mare decalaj înregistrându-se la investițiile făcute în industrie. Nu se pot neglija nici investițiile mici înregistrate în sectorul comercial.

Tab.2.1.3.85-86.Tabele profil economic pe regiuni de dezvoltare

Regiunile de dezvoltare după indicii de specializare industrială

	2000	2004
<b>Centru</b>	1,32	1,23
<b>Vest</b>	1,15	1,20
<b>Nord-Vest</b>	0,96	1,05
<b>Sud</b>	0,98	1,01
<b>București-Ilfov</b>	1,18	0,93
<b>Sud-Vest</b>	0,83	0,90
<b>Sud-Est</b>	0,89	0,89
<b>Nord-Est</b>	0,82	0,84



Profilul dominant al orașului Borsec este prezentat detaliat în capitolul 2.3.1.

## 2.1.6. EXIGENȚE ALE STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ȘI PREZENTAREA DOMENIILOR CARE PRESUPUN INTERVENȚII PRIORITARE

Obiectivele documentelor strategice elaborate anterior PUG sunt prezentate în Cap. 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4.



## 2.2. RELAȚIILE ÎN TERITORIU

Orașul Borsec se găsește în centrul României, în zona denumită Secuime, în partea de nord a județului Harghita componeta Regiunii de dezvoltare Centru. Localitatea se situează într-o depresiune cu o suprafață de 50 km<sup>2</sup> a Carpaților Orientali, la o altitudine medie de 880 metri.



Fig. 2.2.1-3. Poziționare geografică-administrativă: nivel național, (micro)regional și județean

Orașul Borsec face parte dintr-o serie de sisteme administrativ-teritoriale: Regiunea de dezvoltare Centru, Județul Harghita și Zona Ciucului- Gheorghieni (teritoriul fostului comitat al Ciucului), ocupând în fiecare dintre acestea un loc de baza prin *“poziția geografică, locul în ierarhia urbană a țării, posibilitățile oferite de cadrul natural, raporturile dintre oraș și centrele de ordin secundar, populația și așezările”*. (PATJ)

Spațiul județului Harghita este influențat de două componente suprateritoriale importante: sistemul de relații între polii regionali și cel al coridoarelor de comunicație și transport naționale.

Borsec, oraș de rang IV în rețeaua de municipii și orașe a României conf. Legii nr. 351/2001, situat la 46°54' latitudine nordică, 25°34' longitudine estică. Distanța de la orașele mai importante din zonă: Toplița 28 km, Reghin 80 km, Miercurea Ciuc 125 km, Brașov 186 km, Tîrgu Mureș 119 km.

Orașul Borsec este compus din două/trei arii spațiale distincte: Borsecul de Sus, Borsecul de mijloc și se mai poate identifica o zonă de legătură între acestea, denumit generic Borsecul de Jos.

### 2.2.1. CADRUL NATURAL. ZONE CU POTENȚIAL TURISTIC

Borsecul (depresiunea intracarpatică Borsec) este situat în centrul lanțului muntos al Carpaților Orientali, pe partea de est a Munților Gurghiuului, în depresiunea Borsec. Aceasta aparține bazinului superior al Bistricioarei prin Valea Vinului și afluenții săi, pâraie mai mici (Nădașa, Hantzker, Mestecăniș, Malnașu etc.). La contactul dintre muntii Calimani, Giurgeu și Bistritei.

Orașul este traversat de pârâul Vinului - pârâul de colectare al apelor curgătoare din depresiune, și pâraiele secundare ale acestuia. Depresiunea Borsec se învecinează cu depresiunile Bilborului, Ciucului și Gurghiuului, de ultima legând-o pasul Bistricioara, iar de bazinul Bistritei pasul Tulgheș.

Înconjurat de Munții Bistrița, Munții Călimani, Munții Gurghiu și Masivul Ceahlău, orașul este situat la o altitudine între 850 - 950 m. Eroziunea apelor curgătoare a transformat lanțul vulcanic uriaș format în mijlocul depresiunii Borsecului, rezultând două podișuri de mici dimensiuni ale depresiunii: în direcția nord-vestică Depresiunea Borsecului de Jos iar în direcția nordică Depresiunea Borsecului de Sus - care a condus la formarea locului băii de ape minerale propriu-zise. Rocile caracteristice sunt ardeziile și calcarele, din punct de vedere geologic, depresiunea poate fi considerată tânără, formarea s-a petrecut în perioada neozoică.

Depresiunea Borsecului are o înălțime medie de 880 m, depășește înălțimea depresiunilor intracarpatice mari Ciuc și Gheorgheni, dar față de alte depresiuni ale zonei (depresiunile Bilbor, Glod sau Drăgoiasa, care au înălțimi între 900-1000 m) este cea mai mică. Din punct de vedere al întinderii teritoriale, se află pe locul doi între depresiunile-mici amintite, cu o suprafață de aproximativ 50 km<sup>2</sup>, după depresiunea Bilbor (159 km<sup>2</sup>) și înainte de depresiunile Glod (12,5 km<sup>2</sup>) și Drăgoiasa (11,5 km<sup>2</sup>).

Poziția geografică a stațiunii Borsec este caracterizată de altitudini de înălțime mijlocie, cuprinse între 800 – 1000 m care plasează depresiunea Borsecului în zona climatului subalpin. Acest climat se caracterizează în general prin scaderea presiunii atmosferice și a temperaturii. „Climatul de pădure” existent în depresiunea Borsecului se datorează faptului că zona este aparată pe aproape toate părțile de lanțurile muntoase și de pădurile care le acopera, acestea atenuând viteza vântului, purificând aerul și reducând variațiile bruște de temperatură. Relieful este în general carstic, în deplină concordanță cu structura geologică, iar zona bazinului propriu-zis prezintă suprafețe aproape plane, pe care local exista zone de înmlăștinire datorate impermeabilității rocilor marnoase. Zonele ocupate cu travertine, din partea nord-estică a depresiunii s-au dezvoltat sub formă de petice, dintre care cel mai bine reprezentat ocupă o zonă de circa un kilometru pătrat, delimitată de Valea Vinului la sud, Valea Usturoi la nord și pâraul Vinului la est. Zonele ocupate cu travertine au aspect relativ plat, cu mici depresiuni carstice (doline). Partea sudică a acestor depuneri prezintă margini abrupte de până la 100 m, de-a lungul văii Vinului iar zona are aspectul clasic al regiunilor carstice, cu numeroase grote, peșteri etc. Borsecul, prin așezarea geografică, aparține climatului subalpin de depresiune.

Studiile și prospectiunile hidrologice efectuate la Borsec în ultimii 30 de ani, au evidențiat ca ivirile de ape subterane mineralizate urmează două linii distincte și anume: linia de izvoare provenite din fasia de calcare cristaline de-a lungul careia se însira Sapte Izvoare, Izvorul Principal și Republica, Izvoarele 3,5 și 6.

Linia de izvoare mineralizate cantonate în tuful calcaros de-a lungul caruia se însira ivirile de ape ale izvoarelor 10, 11, 12, 13, etc.

Temperatura medie anuală este de 5°C, cu temperaturi medii minime de – 5°C, până la – 7°C în luna ianuarie și de 15°C până la 18°C în luna iulie. În marea majoritate a perioadelor cuprinse între lunile aprilie și septembrie, temperatura medie depășește cu puțin 10°C. Umiditatea medie a aerului se situează între 79% și 86% în lunile de vară și 86 – 90% în lunile de iarnă, excepție făcând ultimii ani, în care aceste caracteristici sunt diferite datorită secetei. În timpul verii cerul este majoritar senin, în timp ce primăvara și toamna prezenta cetii este obișnuită. Variațiile mici de temperatură, vânturile puține, puritatea aerului, bogăția în ozon sunt caracteristicile binefăcătoare ale climatului caracteristic Borsecului, însoțite de un bioclimat de tip montan, tonic, stimulent și cu aeroionizare preponderent negativă, puternic sedativă, ce permite alternanțe de tratament cu agenți și fizioterapeuți, băi de soare și de aer ionizat.

Zonele valoroase cu potențial turistic semnificativ în oraș și în împrejurimi, cu relevanță pentru poziția orașului Borsec în cadrul sistemelor amintite, sunt reprezentate de următoarele elemente:

- Elementele de interes peisagistic, ecologic și științific precum:
- Elemente de patrimoniu natural, cultural, urbanistic, care beneficiază de un patrimoniu arhitectural - istoric și care fac parte din diverse trasee turistice sunt: zona istorică centrală a orașului Borsec etc. Specificitatea stațiunii istorice...
- Zone de interes turistic și recreativ, care pun în valoare un element de cadru natural important: zona Băii Borsec, care în lipsa unor strategii administrative și de dezvoltare nu va avea șanse de afirmare pe plan național pe piața turismului montan.

## 2.2.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Zona orașului Borsec este situată în bazinul hidrografic Siret. Teritoriul orașului este străbătut de râul Vinul Mare, ce se revărsă în râul Bistricioara, cu un bazin hidrografic care măsoară x km<sup>2</sup>. Afluenții pâraului Vinul Mare sunt: pâraul Mesteacănul, etc.

Detalierea situației rețelei hidrografice este prezentată detaliat în capitolul **2.9. Probleme de mediu. Situație existentă și disfuncționalități**.

## 2.2.3. ZONE DE RISC NATURAL

Zonele marcate în părțile desenate PUG Borsec au fost preluate din următoarele surse, ele neavând ca bază hărți de risc actualizate:

Tab. 2.2.4. Obiective de risc din Borsec

COMITETUL LOCAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ BORSEC			TABEL CU OBIECTIVELE POSIBIL A FI AFECTATE ÎN CAZ DE INUNDAȚII		PERIOADA DE PLAN 2010 - 2013	
NR. CRT.	DENUMIRE OBIECTIV	IMPORTANȚA ECONOMICĂ-SOCIALĂ	DEȚINĂTOR	CURS APĂ	COD CADASTRAL	PROBABILITATEA DE INUNDARE ( P % )
0	1	2	3	4	5	6
1.	Oraș Borsec - 16 gospodării - 0,05 km DN 15 - 2 poduri - 3,42 ha agricol	Privat – socială Public – economică Privat – economică Privat – economică	Locuitorii de pe străzile Gheorghe Doja, Mundra, Ditrăului, Borviz Drumuri naționale Persoane particulare Persoane particulare	Vinului	XII-1.53.40.7	- / 10%
2.	Oraș Borsec - 7 gospodării - 0,45 ha agricol - 2 agenți economici	Privat - socială Privat – economică	Locuitorii de pe strada Topliței și Pietrii, S.C. Maroplast S.R.L. și S.C. Bela Marta S.R.L. ( Hotel Palma ).	Mestecăniș	XII-1.53.40.7.1	- / 5%
3.	Oraș Borsec - 2 gospodării - 2 podețe - 0,02 km străzi - 0,02 ha arabil	Privat – socială Privat – economică Public - economică Privat – economică	Locuitorii de pe strada Malnaș Persoane particulare Primăria Persoane particulare	Malnaș	necodificat	- / 2%
4.	Oraș Borsec - 9 podețe	Privat – economică	Locuitorii de pe strada Mihai Eminescu	Hantzker	necodificat	- / 2%
5.	Oraș Borsec	-	-	Nadășa	necodificat	-

Sursa: Primăria Orașului Borsec, 2012

- Zone inundabile: date de la Administrația Bazinală de Apă Siret- Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț, Primăria Orașului Borsec, Serviciul Protecție Civilă și PSI - Planul de analiză și acoperire a riscurilor la nivelul Orașului Borsec, 2012(fără hărți- piese desenate);

- Zone cu risc de alunecări de teren: instituire prin Ordin M.M.P.G. 487/1971 și 1384/1972

- Zone de protecție sanitară: OG nr.536/1997, HG 930/2005, L 107/1996.

Obiectivele vizate de *Planul de analiză și acoperire a riscurilor la nivelul Orașului Borsec- 2012* sunt următoarele: 25 gospodării, 0,05 km de drum național, 0,02 km de străzi, 2 poduri și 11 podețe, 3,89 ha de teren arabil(vezi tabelul de mai sus)

## 2.2.4. REȚEAUA DE CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT

Prin analiza rețelei de căi de comunicație și transport s-a urmărit evidențierea accesibilității orașului Borsec la rețeaua majoră de transport național și internațional. Așezarea centrală în teritoriul național și starea pe drumuri importante fac din orașul Borsec un loc bun pentru dezvoltarea economică și socială.

Rețeaua de căi de comunicație și transport este compusă din: căi rutiere, căi feroviare, transport combinat.

### REȚEAUA DE CĂI RUTIERE

Orașul Borsec se situează pe axa est-vest pe drumul județean DN15, legătura majoră între provincii istorice, ca Transilvania și Moldova, având traseul Turda- Tîrgu Mureș- Reghin- Toplița- Borsec-Călugăreni- Bicaz- Piatra Neamț.



Fig. 2.2.5. Rețeaua drumurilor naționale/sursă: CNADNR/



Fig. 2.2.6. Rețea drumuri județene/sursă: CJ Harghita/



Fig. 2.2.7. Rețeaua drumuri intraurbane/ sursă: Studiu de trafic/

Astfel urmând DN15 de la Toplița sunt de parcurs 26 km până la Borsec, iar de aici până la Piatra Neamți alți 103 km. De la Borsec spre est, pe DN 15 menționăm următoarele distanțe, spre orașele cele mai importante: Iași 214 km, Suceava 164 km, Bacău 129 km, Piatra Neamț 103 km. Spre vest Târgu Mureș este la 122 km, Cluj la 222 km, Oradea la 375 km, Budapesta la 650 km. La sud Miercurea-Ciuc e la 123 km distanță, Brașov



224 km, București 401 km. La 137 km distanță se află municipiul Bistrița.

Concomitent, rețeaua publică de drumuri de pe UAT Borsec este modelată și de proximitatea următoarelor legături rutiere importante:

- legătura la vest cu drumul european E578/ segmentul Chichiș-Sfântu Gheorghe- Miercurea Ciuc-Gheorgheni-Toplița- Reghin- Sărățele/ se face la municipiul Toplița(jud. Harghita). E578 conectează drumurile europene E58, E60, E81 via E574.

- - legătura la vest cu drumul național DN 12 se face la municipiul Toplița, respectiv la sud-vest la municipiul Gheorgheni(jud. Harghita)
- - legătura la sud-vest cu drumul național DN13B și DN12C se face la municipiul Gheorgheni
- - legătura la est cu drumul național DN15B se face la Poiana Largului (jud.Neamț), respectiv DN17B la Călugăreni (jud.Neamț)

Deocamdată în zonă nu se găsește autostradă, însă viitoarea autostradă Transilvania, aflată în construcție, se va putea accesa la Tîrgu Mureș, respectiv autostrada proiectată pe traseul Tîrgu Mureș- Iași/Ungheni la nodul Ditrău(jud Harghita).

Tab. 2.2.8. Poziție kilometrică limita UAT

Poziția kilometrică a punctelor de intersecție a limitei administrative teritoriale cu drumurile naționale și județene		
Cod drum național/ județean	dreapta	stânga
DN 15 (est)		KM 193 + 312 m st.dr.
DN 15 (vest)		KM 203 + 129 m st.dr.
DJ 128		KM 7 + 313 m st.dr.

Tab. 2.2.9. Poziție kilometrică limita intravilan existent

Poziția kilometrică a punctelor de intersecție a limitei intravilanului existent cu drumurile naționale și județene	
Cod drum național/ județean	PUG existent
DN 15 (est)	KM 198 + 936 m st.dr.
DN 15 (vest)	KM 201 + 542 m st.dr.
DJ 128	KM 0 + 807 m st.dr.

## REȚEAUA DE CĂI FEROVIARE

Borsecul nu dispune de conexiuni directe pe cale aferată pe nici o direcție de mers.

Principala linie de cale ferată convențională, care deservește indirect orașul Borsec este:

- magistrala 400: Brașov –Sfântu Gheorghe- Miercurea Ciuc- Siculeni- Deda- Sărățele- Dej- Jibou– Satu Mare (cale ferată parțial dublă, electrificată ). Această linie este accesibilă prin municipiul Toplița.

Reteaua de cai ferate a județului Harghita, însumează 209 km, din care 174 km este electrificată. Densitatea de artere feroviare a județului Harghita este de 32,1 km/1000 km<sup>2</sup>, sub media pe țară care este de 47,7 km/1000km<sup>2</sup>.

Calele ferate deși sunt reduse ca număr, realizează totuși legături între centrele mai importante în județ.

Principala cale ferată electrificată care străbate județul Harghita de la sud la nord, în lungul văii Oltului și Muresului, face parte din magistrala feroviară ce pune în legătură, trecând prin Brașov, centrul cu sudul și nordul României. Această linie de cale ferată traversează depresiunea Ciucului, trecând prin orașele Baile Tusnad și municipiul Miercurea Ciuc și depresiunea Giurgeului, trecând prin orașe. Legătura feroviară cea mai apropiată de Borsec se face prin stația CFR Toplița, care este situată la 26 Km de Borsec. Pentru a ajunge la Borsec se pot utiliza cursele de microbuz regulate Toplița-Borsec. O disfuncționalitate importantă este lipsa unui mijloc de transport între Gara Toplița și stația de microbuz către Borsec.



Fig. Fig. 2.2.10. Rețeaua națională de căi ferate/sursă: Ministerul Transporturilor/

Din Gara Toplita nu exista in acest moment forme de transport direct, organizat destinate unor legaturi permanente, comode, imediate de conexiune spre si dinspre Borsec ale caror orare sa fie conectate sosirii/plecarii trenurilor din gara.



Fig. Fig. 2.2.11. Rețeaua zonală de căi ferate industriale/sursă: Ministerul Transporturilor, [www.forumtrenuri.com/](http://www.forumtrenuri.com/)

Intre Borsec si Toplita exista o cale ferată, o linie ferata industrială, care s-a realizat pe etape. Intre anii 1912 –

1914 a fost construită o cale ferată forestieră între Toplița și Capu Corbului. Această linie este prelungită în anul 1954 până la mina de cărbune Borsec, tot atunci realizându-se și o ramificație către uzina de îmbuteliere a apei minerale. La stația C.F.R. Toplița pentru produsele industriale transportate de la Borsec a fost realizat un depozit tampon. Începând cu anul 1992 transportul pe calea ferată a încetat și s-a trecut la transportul cu transcontainere izoterme din Borsec al apei minerale. Linia de cale ferată cu ecartament mic, menită să deservească exclusiv scopuri industriale, este astăzi nefuncțională. După dezafectarea sa, o importantă parte atât din șinele de rulare cât și din traversele de cale ferată, au fost furate, în timp ce fără existența unei viziuni de dezvoltare, în cadrul procesului de restituire a terenurilor au fost restituite terenuri care includ și fostul traseu al căii ferate cu ecartament mic.

## ACCESIBILITATE AERIANĂ

Județul Harghita nu are în prezent un aeroport, din această cauză, nu există alternativa de aeroport situat în imediata vecinătate a Borsecului. Borsecul, are însă, mai multe alternative, acceptabile mai ales în contextul unor grupuri organizate de turiști, putându-se utiliza două dintre aeroporturile internaționale din zona de centru și cea de vest, dar și două aeroporturi naționale din zona de est a României.

Conexiunile aeriene către cele de transfer rutier se pot face utilizând cele mai apropiate aeroporturi Internaționale din: Tîrgu Mureș situat la 122 km, Cluj-Napoca situat 222 km, și naționale din Iași situat la 214 km, și Suceava situat la 164 km.

Există de asemenea în perspectiva alternativa generată de construirea, în derulare, a unui aeroport în zona municipiului Brașov, care va deservi în viitor și județul Harghita.

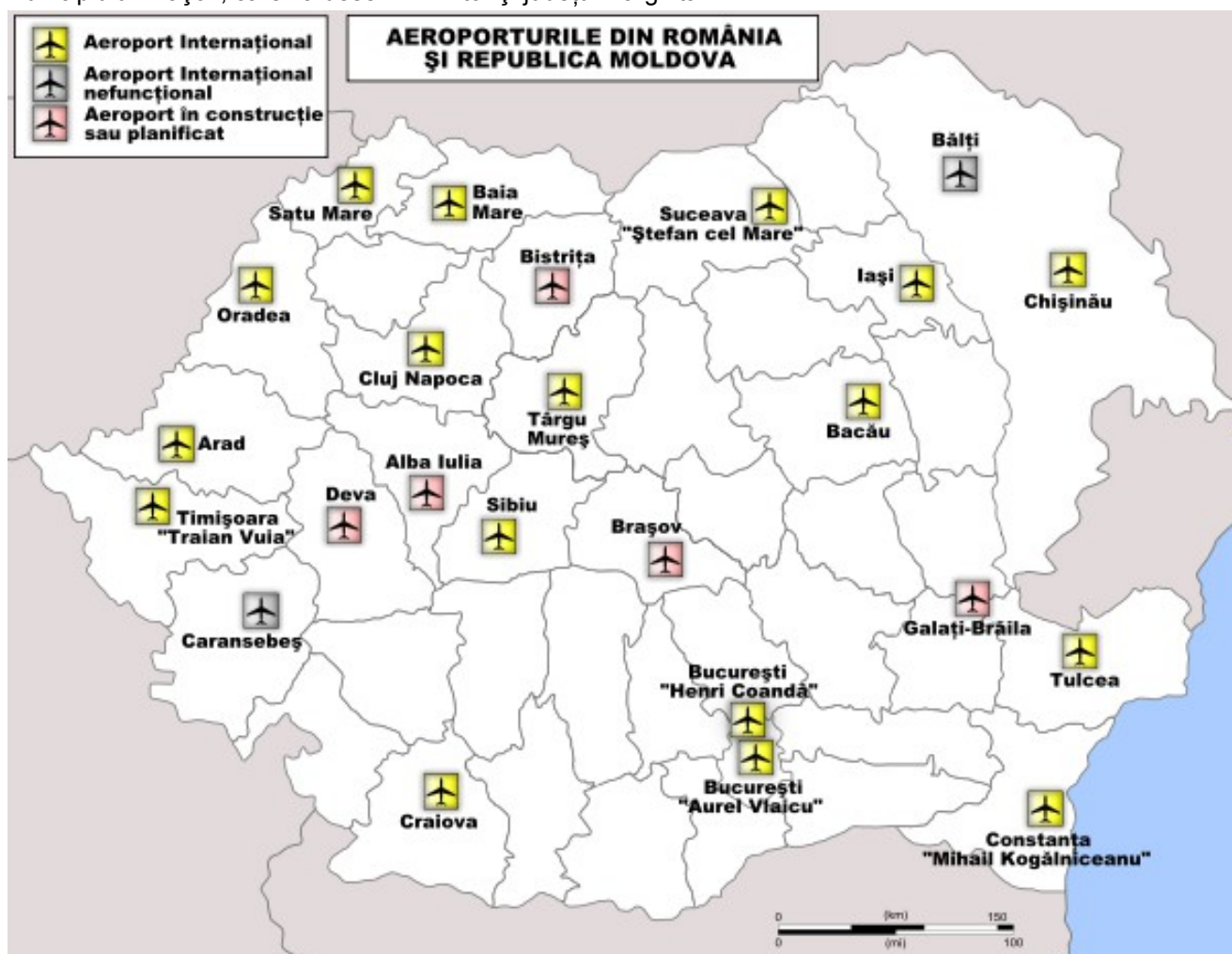


Fig. 2.2.12. Rețeaua de aeroporturi /sursă: Wikipedia/

Accesibilitatea aeriană, în toate situațiile care privesc Borsecul, este însă direct conectată de cea rutieră, de starea căilor de transport rutier, de gabaritele drumurilor de acces, de traversările succesive ale localităților, de lipsa centurilor ocolitoare. Toate acestea și altele similare lor contribuie la lungirea nepermis de mult a timpilor



de parcurs, de la locul de îmbarcare al potențialilor turiști (țara, localitatea lor de origine) până la destinația posibilă Borsec.

## ALTE ELEMENTE DE INFRASTRUCTURĂ DE IMPORTANȚĂ REGIONALĂ

### Rampa de deșeuri

Gestionarea deșeurilor cuprinde toate activitățile de colectare, transport, tratare, valorificare și eliminarea deșeurilor. Serviciul de salubritate se organizează pentru satisfacerea nevoilor populației, ale instituțiilor publice și ale agenților economici de pe teritoriul unității administrative teritoriale.

Până în 2008 deșeurile colectate din gospodării erau transportate la un loc de depozitare aflat la 5 km de localitate. Depozitul respectiv a fost închis, ca fiind neconform în anul 2009, iar în momentul de față există contracte individuale cu o firmă care colectează și transportă gunoiul menajer la Miercurea Ciuc.

Prin Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor 2007-2013 se prevede realizarea unei platforme de colectare deșeuri la Remetea (cca. 60 km de Borsec) cu stație de transfer la Borsec. În momentul de față proiectul „Sistem integrat de management al deșeurilor în județul Harghita și închiderii depozitelor de deșeuri urbane neconforme în județul Harghita” este depus la Ministerul Mediului, aflându-se pe lista de finanțare.

### Stația de epurare

Componentele sistemului de canalizare sunt următoarele: elemente de rețea de canalizare (colectorul principal și colectoarele secundare), stația de epurare. Rețeaua de canalizare a orașului Borsec a fost realizată în perioada 1965-1967, stația de epurare între 1963-67 și recent reabilitată-modernizată. Orașul și stațiunea Borsec dispun în prezent de un sistem separativ de canalizare și epurare pentru ape uzate menajere, apele pluviale fiind dirijate prin rigole în emisarii cei mai apropiați. Apele uzate menajere ajung în prezent într-o stație de epurare cu treaptă mecanică alcătuită din grătar, deznisipator și decantor.

### Transport public intercomunal, județean, interjudețean și internațional

Principalele societăți de transport care-și desfășoară activitatea pentru a asigura legătura între Borsec și zonele limitrofe sunt: Autotransport, ITAS, Automotive, Dany Trans, Eurotours, Viomob etc. Dintre aceste firme câteva oferă și curse internaționale săptămânale dar și zilnice spre Ungaria. .

Tab. 2.2.13. Mersul autobuzelor

MERSUL AUTOBUZELOR				
Destinație	Luni-vineri (nr. curse) plecări/ sosiri	Sâmbătă (nr. curse) plecări/ sosiri	Duminică (nr. curse) plecări/ sosiri	Săptămânal
Borca	1/1	0/1	1/0	1/1
Budapesta	1/1	1/1	1/1	1/1
Câmpeni	1/1	1/1	1/1	1/1
Cluj-Napoca	-	-	-	-
Gheorgheni	1/1	0/0	0/0	1/1
Iași	2/2	2/2	2/2	2/2
Miercurea Ciuc	1/1	0/0	0/0	1/1
Oradea	1/1	1/1	1/1	1/1
Piatra Neamț	1/1	1/1	1/1	1/1
Suceava	1/1	1/1	1/1	1/1
Țirgu Mureș	4/4	4/4	4/4	4/4
Țirgu Neamț	1/1	1/1	1/1	1/1
Toplița	7/7	5/6	6/5	7/7
Turda	1/1	1/1	1/1	1/1
<b>Total</b>	<b>7/7</b>	<b>5/6</b>	<b>6/5</b>	<b>7/7</b>

## 2.3. NIVEL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ

### **Introducere**

Subcapitolul prezent abordează starea actuală și previziunile economiei locale din orașul Borsec.

Prezentarea dezvoltării economiei locale implică o analiză a structurii acesteia având la dispoziție datele specifice (numărul total al firmelor, distribuția acestora după principalele ramuri de activitate, după nivelul profitului și cifrei de afaceri, după numărul salariaților etc.) primite de la INS-BDL Harghita, Direcția Generală a Finanțelor Publice Harghita și date din partea Oficiului Național al Registrului Comerțului Harghita.

Structura dezvoltării economice se configurează în funcție de ponderea și performanțele ramurilor de activități, a sectoarelor principale: sectorul primar (agricultura și silvicultura), sectorul secundar (industria), sectorul terțiar (servicii, comerț, turism, financiar-bancar etc.), sectorul cuaternar (educație-cultură, IT, administrație).

Înainte de 1989, orașul Borsec a avut o economie complexă, cu ramuri economice diferite bine dezvoltate, cum ar fi îmbutelierea apei minerale, turismul balnear și silvicultura, iar ca activități complementare industria grea, exploatarea minelor de travertin și de cărbuni, și nu în ultimul rând agricultura.

Perioada ultimilor 20 de ani a produs o modificare semnificativă în structura dezvoltării economice: marile exploatare miniere au fost treptat închise, activitatea turistică s-a restrâns drastic.

### **2.3.1. PROFILUL ECONOMIC AL TERITORIULUI ȘI LOCALITĂȚILOR COMPONENTE, PE BAZA PRINCIPALELOR ACTIVITĂȚI ECONOMICE ȘI A POTENȚIALULUI NATURAL**

#### **Profil economic general**

Factorii economici pentru Borsec sunt:

- Industrie
- Servicii
- Comerț
- Educație
- Turism (balnear)
- Sport și agrement

#### **Profilul primar**

##### **Agricultura**

Agricultura, datorită climei subalpine și condițiilor geografice neprielnice, nu asigură un potențial de dezvoltare a economiei locale. Expansiunea activității agrare este limitată și nu poate asigura suficiente locuri de muncă. Printre activitățile din domeniul agriculturii regăsim creșterea animalelor, silvicultura, recoltarea fructelor de pădure, a ciupercilor, a plantelor medicinale.

Conform datelor statistice, suprafața totală a orașului este 9505,6 ha, din care 2393 ha sunt terenuri agricole după împărțirea următoare: terenuri arabile 36 ha, fâneată 934 ha, pășune 1423 ha. Suprafața ocupată de păduri și de vegetație forestieră a fost de 6625 ha. Din suprafața totală a terenurilor cu destinație agricolă 2386 ha sunt în proprietate privată. Suprafața cu păduri și altă vegetație forestieră aflată în proprietate privată a reprezentat 6043 ha.

În anul 2010 cele mai importante societăți comerciale în acest domeniu au fost: Sc Dana Group Srl și Sc Voivodeasa Srl.

#### **Profilul industrial, logistică, servicii tehnice**

##### **Industria**

Până în anii 2000, în economia locală a fost prezentă atât industria ușoară cât și cea grea, fiecare din cele două având actori economici din segmentul cu caracter extractiv cât și cel prelucrător.

Industria ușoară

Industria alimentară

Existența orașului Borsec, ca așezare umană permanentă se datorează resurselor naturale din zonă, în special resurselor de apă minerală. La începutul secolului XIX.-lea(anul 1804) începerea producției, îmbutelierii și transportării apei minerale din Borsec se datorează antreprenorului austriac Zimmethausen Antal. Din acel moment istoria și dezvoltarea economică a Borsecului va strâns legată de apa minerală. Aceasta va ajunge să fie cunoscută și distribuită pe piețele interne și de peste hotare. În prezent, fabrica de îmbuteliere a apei minerale rămâne unitatea economică cu cea mai mare cifră de afaceri cât și cel mai mare număr de angajați. Apa minerală de Borsec a ajuns să fie lider pe piața autohtonă. Dezvoltarea spectaculoasă a îmbutelierii a început după 1990. Întreprinderea a fost privatizată în anii 90, Regina Apelor Minerale SA s-a asociat cu Comchim SA. din București. Schimbarea proprietarului a dus la investiții, prin care s-a reușit modernizarea fabricii: cele mai noi, performante linii de îmbuteliere au început producția în anul 1997. Procesul de modernizare continuă și în 2001, când sistemul de producție fusese suplimentat, completat prin linii de îmbuteliere germane și elvețiene (Nestlé, Krones) și începe îmbutelierea și comercializarea apei minerale necarbogazoase. Conform datelor comerciale furnizate de DGFP și ONRC, Romaqua Group SA. Borsec se află printre primele trei întreprinderi principale ale județului. A fost prima societate comercială din domeniu, care a primit calificarea națională ISO 9001. În 2004, la concursul din Berkeley Springs (SUA), apa minerală din Borsec a fost distinsă cu medalia de aur.

Pe lângă fabrica de îmbuteliere a apei minerale, sunt prezente și alte unități mai mici cu activitate în domeniul industriei alimentare: ex. brutării, carmangerii, prelucrarea și industrializarea laptelui etc.

Industria ușoară nealimentară nu are o pondere semnificativă în economia locală.

### **Industria grea**

Industria extractivă, a mineritului a jucat un rol însemnat în dezvoltarea economică a orașului. În secolul al XIX-lea revoluția industrială din Imperiul Habsburgic a fost susținută de resursele minerale bogate: în zona Borsecului în 1819 s-a descoperit travertinul și în 1857 lignitul. Travertinul a fost una dintre cele mai importante zăcămintele de acest gen, a fost utilizat ca placaj decorativ la numeroase clădiri reprezentative (printre care poate cea mai recentă și faimoasă a fost Casa Poporului din București). În 1879 a început și exploatarea lignitului, valorificarea căreia a fost continuă în perioadele 1879-1943, 1950-1962 și 1986-2005. După schimbarea de regim mineritul intră în declin la nivel național în urma regresului industriei grele, deschiderii piețelor și concurenței crescute, precum și noilor norme-normative ecologice, standarde de calitate în domeniu. În consecință se închide mina de cărbuni(lignit) în 2005, iar la scurt timp și cariera de travertin își încheie activitatea, prin oprirea definitivă a exploatării.

Exploatarea forestieră, prelucrarea lemnului

O parte semnificativă a întreprinderilor din domeniul industriei prelucrătoare se ocupă cu exploatarea forestieră. În acest domeniu, din punct de vedere al structurii organizatorice și juridice se împart în două categorii: societăți cu răspundere limitată și asociații familiale. Deși conform datelor DGFP și ONRC Harghita, o societate comercială de profil(prelucrarea lemnului) a înregistrat cel mai mare profit, și concomitent și cifra de afaceri, în general exploatarea forestieră și prelucrarea lemnului nu se mai este o ramură în creștere robustă, în principal datorită exploatării exhaustive din anii precedenți(suprafețele împădurite au scăzut semnificativ), cadrului legislativ mai restrictiv(norme europene de mediu mai severe), complexității proprietății(majoritatea pădurilor au revenit posesorilor). În consecință asigură un profit mai mic și mai puține locuri de muncă pe plan local.

Printre societățile comerciale principale de profil putem aminti: Sc Emitex Srl, Sc Tac-Pac Srl, Sc Unic SG Srl.

### **Profil terțiar**

Serviciile sunt componente importante ale economiei locale. Serviciile includ activități din numeroase domenii diferite: servicii în domeniul construcțiilor, de transport, IT și telecomunicații, servicii hoteliere și alimentație publică, intermediari financiare, tranzacții imobiliare etc.

Serviciile au cea mai mare pondere, cca. 67% dintre firmele înregistrate active provin din această ramură economică.

Comerțul

Mai mult de un sfert din unitățile economice din oraș provin din domeniul comerțului(22). Deși dețin o cifră de afaceri ce reprezintă mai mult de jumătate din totalul cifrei de afaceri realizate pe toate domeniile de activitate, profitul net este sub 20% din totalul profitului net înregistrat.

## Construcții

Regresul din domeniul construcțiilor s-a generalizat pe plan național în 2009-2010. Firmele de construcții din Borsec au înregistrat pierderi mari, cifră de afaceri în scădere, rată de profitabilitate negativă pe întregul domeniu, astfel ponderea acestora reducându-se în cadrul economiei locale. Totodată a fost domeniul cu disponibilizări de forță de muncă însemnate.

## Turismul

Turismul, odinioară principala ramură economică a localității în prezent reprezintă mai puțin de un sfert din numărul societăților economice din Borsec.

Degradarea treptată a infrastructurii turistice se reflectă clar în evoluția circulației turistice:

Din 1990 și până în 2010, numărul turiștilor a scăzut, ajungând la mai puțin de 10% din numărul turiștilor din 1988.

Numărul unităților de primire, capacitatea locurilor de cazare și numărul turiștilor arată o scădere constantă. Deși datele din 2010 infirmă acest lucru, se poate observa o stabilizare în reducerea, restrângerea ofertei de cazare în 1998. Numărul turiștilor însă își urmează trendul de scădere. Recentele date statistice primite de la INS-BDL prin intermediul Primăriei Borsec par să fie incomplete, și parțial eronate, și probabil se datorează funcționării deficitare, necontrolate a serviciilor turistice și unor reglementări care încă permit activitatea „la negru” în domeniul serviciilor turistice. În consecință aceste date statistice sunt mai puțin concludente și utilizabile în această analiză.

**Tabelul 2.2.12: Date ale circulației turistice**

	1988			1998			2003			2010*		
	Nr	Locuri	Turiști	Nr	Locuri	Turiști	Nr	Locuri	Turiști	Nr	Locuri	Turiști
Hotele	-	-	-	1	68	1501	3	119	1400	-	-	-
Camping	76	152	350	60	120	200	72	150	180	1	100	ND
Vile	70	2690	18620	12	332	1507	11	257	565	2	80	312
Pensiuni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	142	896
Total	14 6	2842	18970	73	520	3208	86	526	2145	12	322	1208

Sursa: Local Agenda 21 și INS-BDL Harghita

\* date INS neconcludente

Semne pozitive însă sunt: noua pârtie de schi (denumită „Speranța”) deja a atras un număr mare de turiști în perioada de iarnă 2009-2010.

## 2.3.2. INDICATORI AI DEZVOLTĂRII, COMPARAȚII ȘI ESTIMĂRI 2005-2010

În comparație cu nivelul județean și cel național structura domeniilor din Borsec arată anumite specificități.

În anul 2010, conform datelor DGFP și ONRC Harghita, s-a constatat un regres, scădere în dezvoltarea economică, fenomen ce este general valabil pentru întreg ansamblul economiei românești, și pentru economia județului Harghita. Se observă o scădere a cifrei de afaceri realizate, de la 41,99 milioane lei în 2009, la 34,84 milioane lei în 2010, ceea ce reprezintă o scădere de 17,03%. Quantumul profitului a scăzut cu 17,62% de la 1,59 milioane lei în 2009 la 1,31 milioane lei în 2010, în paralel pierderile nete au crescut cu 135% față de 2009 (adică 995 mii lei), de la 733 mii lei în 2009 la 1,73 milioane lei în 2010. De asemenea numărul salariaților (ce figurează în lista transmisă de DGFP Harghita prin Primăria Borsec) a scăzut de la 409 în 2009 la 393 în 2010 ceea ce reprezintă o scădere procentuală de 3,92%. În prezent, în orașul Borsec își desfășoară activitatea 82 de societăți comerciale.

Numărul firmelor active, a agenților economici și evoluția lor în ultimii ani este un indicator important al potențialului economic al oricărei localități.

### **Variația numărului de firme în orașul Borsec**

Variația numărului societăților pe perioada 2005-2011 la nivel local, județean și național sunt prezentate în tabelul următor. Numărul societăților la nivel național a crescut în 2007 cu 8% față de 2006. În județul Harghita ritmul creșterii a fost asemănătoare în ambele cazuri, adică numărul societăților a crescut cu 7% în 2007.

În perioada 2005-2007 nu deținem date suficiente despre numărul de firme active în orașul Borsec, în schimb



În perioada 2007-2009 numărul societăților active a scăzut cu 2,4 %, spre deosebire de tendințele la nivelul național și județean. Anul 2009 reprezintă un moment de schimbare a tendințelor conturate în perioada 2001-2005 și marchează o modificare a structurii dezvoltării economiei locale și începutul regresului economic atât pe plan național cât și cel județean și local.

**Tabelul 2.2.13. Evoluția numărului firmelor după în perioada 2005-2010**

Anul	nr. societăți România	nr. societăți Harghita	nr. societăți Miercurea Ciuc	nr. societăți Borsec
2005	450202	7025	2303	ND
2006	480323	7517	2303	84
2007	520032	8044	2445	ND
2009	-	7817	2195	82
2010	888584	8735	2175	82

Sursă: date primite de la DGFP Harghita și INSSE

În perioada 2006-2011, distribuția firmelor în funcție de forma juridică nu arată modificări majore. Totodată, după tipul capitalului majoritatea firmelor înregistrate active la Borsec dispun de capital privat autohton.

**Tabelul 2.2.14. Distribuția firmelor după forma juridică**

Forma juridică	Număr societăți ( în procente)	
	2006	2011
SRL - societăți cu răspundere limitată	78	78
SA - societăți pe acțiuni	6	3
SNC - societăți în nume colectiv	-	1
SCS - societăți în comandită simplă	-	-
RA - regii autonome	-	-
SC- societăți cooperatiste	-	-
OC - organizații cooperatiste	-	-

Sursă: calcule pe baza datelor primite de la Primăria Borsec, INSSE și ONRC Harghita

Nivelul investițiilor străine rămâne scăzut, prezența capitalului străin (numărul și mărimea societăților comerciale cu participarea capitalului privat străin) fiind sub potențialul stațiunii.

#### **Analiza comparativă, variația indicatorilor dezvoltării economice în perioada 2005-2010**

Conform tabelului nu s-au produs modificări importante în structura domeniilor de activitate pe perioada 2005-2010.

**Tabel 2.2.15. Variația în structura domeniilor de activitate(% număr societăți comerciale)**

Domenii de activitate	2005	2010
Agricultură și silvicultură	ND	2.4%
Industria extractivă	ND	0.0%
Industria prelucrătoare	12.0%*	14.8%
Distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor	ND	1.2%
Construcții	5.00%	11.2%
Comerț	74.00%**	26.6%
Transport și depozitare	5.00%	4.8%
Hoteluri și restaurante	3.00%	21.0%
Servicii informatice și telecomunicații	ND	3.6%
Intermedieri financiare și asigurări	ND	0.0%
Tranzacții imobiliare	ND	2.4%
Activități profesionale în domenii tehnice	ND	2.4%

Activități administrative și servicii suport	ND	4.8%
Administrație publică și apărare	ND	0.0%
Învățământ	ND	0.0%
Sănătate, servicii de îngrijire	ND	0.0%
Spectacole, servicii de cultură	ND	2.4%
Alte activități de servicii	ND	2.4%
Alte activități ale gospodăriilor private	-	0.0%
Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale	-	0.0%
Total nr. societăți comerciale	84	82

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

Tabelul de mai jos prezintă distribuția procentuală a firmelor pe grupe de sectoare în Borsec, în comparație cu structura societăților din județul Harghita pe anul 2010.

**Tabel 2.2.16. Distribuția firmelor pe grupe de sectoare din Borsec, Miercurea Ciuc(2010)**

Principalele grupe de sectoare economice(%)	Borsec	județul Harghita
Agricultură, silvicultură și vânătoare	2.40%	1.96%
Industrie	16.00%	19.31%
Construcții	11.20%	11.35%
Comerț	26.60%	31.23
Servicii	43.80%	33.87%
Cercetare, dezvoltare și high-tech	0.00%	2.28%
Total		

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita, INSSE

**Tabel 2.2.17. Distribuția forței de muncă pe principalele ramuri ale economiei – local, județean și național(2009)**

Principalele ramuri economice(%)	Borsec	jud. Harghita	Nivel național
Agricultură, silvicultură și vânătoare	0.10%	2.10%	28.70%
Industrie*	71.10%	41.50%	21.10%
Construcții	6.50%		7.40%
Servicii și Comerț	22.30%	56.40%	42.80%
Total	100.00%	100.00%	100.00%

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita, INS

Structura distribuției forței de muncă a suferit o modificare semnificativă de la pug 1999, date 1998: 1453, 17.2% în agricultură, 53.8% în industrie, 6.9% în comerț și servicii, 1.9 în învățământ, 0.8% în administrație, 1.3% în sănătate și asistență socială, alte activități 26.1%. Date preliminare din 2003: în industrie 329+140 față de 774+213 în 1998.

Variația nivelului profitului pe domenii de activitate este semnificativă conform tabelului următor:

**Tabel 2.2.18. Variația nivelului profitului pe domenii de activitate**

Domenii de activitate	Valoare profit net RON- 2009	Valoare profit net (RON)- 2010	Variație profit
Agricultură și silvicultură	673	5,795	+861%
Industria extractivă	-	-	0%
Industria prelucrătoare	259,097	684,822	+164 %
Distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor	32,263	0	-3,226,300
Construcții	200,974	85,280	-58%
Comerț	838,857	244,631	-71%
Transport și depozitare	28,113	106,541	+278%

Hoteluri și restaurante	224,401	162,302	-28%
Servicii informatice și telecomunicații	0	0	0%
Intermedieri financiare și asigurări	-	-	-
Tranzacții imobiliare	2,088	0	-2,088
Activități profesionale în domeniul tehnice	5,749	24,375	+323%
Activități administrative și servicii suport	1,685	0	-1685
Administrație publică și apărare	-	-	-
Învățământ	-	-	-
Sănătate, servicii de îngrijire	-	-	-
Spectacole, servicii de cultură	0	752	+652
Alte activități de servicii	0	0	0%
Alte activități ale gospodăriilor private	-	-	-
Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale	0	0	0%
Total	<b>1,593,900</b>	1,314,498	-26%

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

Variația nivelului cifrei de afaceri pe domenii de activitate se prezintă astfel:

**Tabel 2.2.19. Variația cifrei de afaceri pe domenii de activitate**

Domenii de activitate	Valoare CA net RON-2009	Valoare CA net (RON)- 2010	VariațieCA
Agricultură și silvicultură	1,101,367	1,101,388	-0.00%
Industria extractivă	-	-	-
Industria prelucrătoare	6,258,082	6,964,050	+11%
Distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor	728,457	623,378	-15%
Construcții	8,097,061	2,106,984	-84%
Comerț	20,200,004	18,385,406	-9%
Transport și depozitare	2,080,819	2,259,543	+9%
Hoteluri și restaurante	2,097,094	3,027,817	+44%
Servicii informatice și telecomunicații	180,964	177,342	-2%
Intermedieri financiare și asigurări	-	-	-
Tranzacții imobiliare	76,837	24,960	-68%
Activități profesionale în domeniul tehnice	34,600	47,621	+38%
Activități administrative și servicii suport	1,120,608	78,730	-93%
Administrație publică și apărare	-	-	-
Învățământ	-	-	-
Sănătate, servicii de îngrijire	-	-	-
Spectacole, servicii de cultură	2,029	41,937	-79%
Alte activități de servicii	9,003	929	-90%
Alte activități ale gospodăriilor private	-	-	-
Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale	-	-	-
Total	41,986,925	34,840,085	-17%

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

### 2.3.3. RELAȚIA CU OBIECTIVELE STRATEGICE ALE DEZVOLTĂRII

Vezi documentele conținând obiectivele strategice ale dezvoltării: PATJ Harghita, Agenda 21, Strategia de dezvoltare turistică MDRT etc.

### 2.3.4. EVOLUȚIA ECONOMIEI LOCALE ÎN 2010

Datele următoare provin de la DGFP Harghita și ONRC Harghita. Analizele prezentate s-au axat în principal pe structura pe domenii de activitate. Astfel economia orașului s-a caracterizat în funcție de situația societăților după profit, cifra de afaceri, numărul salariaților, cartiere-zone de oraș.

Evoluția comparativă a diferitelor domenii de activitate, importantă în conturarea unor prognoze economice, poate fi măsurată prin câteva indici economico-financiar caracteristici: cifra de afaceri, cuantumul profitului, al pierderilor nete, nivelul profitabilității etc.

În privința nivelului profitului: în anul 2010 firmele active au realizat un profit de 1.31 milioane de RON, din care cea mai mare parte o reprezintă cuantumul de profit net raportat în industria prelucrătoare și în comerț, cele două domenii acumulând împreună mai mult de 70% din totalul de profit net pe 2010. Cuantumul profitului net raportat pe un domeniu reprezintă totalul valorilor de profit raportate de către societățile comerciale din acel domeniu în anul vizat.

Se disting Sc Tac-Pac Srl, specializată în prelucrarea lemnului (peste 381 mii de RON), precum și fabrica de îmbutelieri a apei minerale, Sc Romaqua Serv Sa (peste 220 de mii de RON).

În anul 2010 în cinci domenii nu s-a înregistrat profit.

**Tabel 2.2.20. Distribuția profitului pe domenii de activitate**

Domenii de activitate	Valoare profit net (RON)	%
Agricultură și silvicultură	5,795	0.4%
Industria extractivă	-	0.0%
Industria prelucrătoare	684,822	52.1%
Distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor	0	0.0%
Construcții	85,280	6.5%
Comerț	244,631	18.6%
Transport și depozitare	106,541	8.1%
Hoteluri și restaurante	162,302	12.3%
Servicii informatice și telecomunicații	0	0.0%
Intermedieri financiare și asigurări	-	0.0%
Tranzacții imobiliare	0	0.0%
Activități profesionale în domenii tehnice	24,375	1.9%
Activități administrative și servicii suport	0	0.0%
Administrație publică și apărare	-	0.0%
Învățământ	-	0.0%
Sănătate, servicii de îngrijire	-	0.0%
Spectacole, servicii de cultură	752	0.1%
Alte activități de servicii	0	0.0%
Alte activități ale gospodăriilor private	-	0.0%
Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale	-	0.0%
Total	1,314,498	100.00%

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

Domeniile care au înregistrat cele mai mari cifre de afaceri au fost comerțul și industria prelucrătoare, cele două totalizând mai mult de 70% din valoarea cifrei de afaceri pentru toate domeniile de activitate la un loc.

Domeniile în care s-au înregistrat cele mai mari/ mici pierderi în anul 2010 sunt următoarele: activități profesionale în domenii tehnice, spectacole și servicii de cultură, alte activități de servicii. Cuantumul pierderii nete raportate pe un domeniu reprezintă totalul valorilor de pierderi raportate de către societățile comerciale din acel domeniu în anul vizat.

Adunând valorile de profit net și pierderi nete din fiecare domeniu rezultă valoarea de profit/pierdere absolută ca indicator al nivelului de profitabilitate.

Se observă o rată de profitabilitate ridicată la industria prelucrătoare, în timp ce în cazul comerțului se constată



una mică(procentual peste jumătate din cifra de afaceri totală a generat mai puțin de 20% din profitul net raportat pe toate domeniile de activitate). În cazul construcțiilor, a transporturilor(inclusiv depozitarea) precum și a turismului(vezi rândul hoteluri și restaurante) profitabilitatea se situează la un nivel mediu, cifra de afaceri și profitul net fiind echilibrate, apropiate procentual.

**Tabel 2.2.21. Distribuția cifrei de afaceri pe domenii de activitate**

Domenii de activitate	Valoare cifra de afaceri (RON)	%
Agricultură și silvicultură	1,101,388	3.2%
Industria extractivă	-	0.0%
Industria prelucrătoare	6,964,050	20.0%
Distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor	623,378	1.8%
Construcții	2,106,984	6.0%
Comerț	18,385,406	52.8%
Transport și depozitare	2,259,543	6.5%
Hoteluri și restaurante	3,027,817	8.7%
Servicii informatice și telecomunicații	177,342	0.5%
Intermedieri financiare și asigurări	-	0.0%
Tranzacții imobiliare	24,960	0.1%
Activități profesionale în domeniile tehnice	47,621	0.1%
Activități administrative și servicii suport	78,730	0.2%
Administrație publică și apărare	-	0.0%
Învățământ	-	0.0%
Sănătate, servicii de îngrijire	-	0.0%
Spectacole, servicii de cultură	41,937	0.1%
Alte activități de servicii	929	+0.0%
Alte activități ale gospodăriilor private	-	0.0%
Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale	-	0.0%
Total	34,840,085	100.00%

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

**Tabel 2.2.22. Distribuția pierderilor pe domenii de activitate**

Domenii de activitate	Valoare pierdere netă (RON)	%
Agricultură și silvicultură	0	0.0%
Industria extractivă	-	0.0%
Industria prelucrătoare	542,336	31.4%
Distribuția apei, salubritate, gestionarea deșeurilor	138,008	8.0%
Construcții	103,886	6.0%
Comerț	235,464	13.6%
Transport și depozitare	321,773	18.6%
Hoteluri și restaurante	107,422	6.2%
Servicii informatice și telecomunicații	109,616	6.3%
Intermedieri financiare și asigurări	-	0.0%
Tranzacții imobiliare	42,354	2.5%
Activități profesionale în domeniile tehnice	9,962	0.6%
Activități administrative și servicii suport	98,348	5.7%
Administrație publică și apărare	-	0.0%
Învățământ	-	0.0%
Sănătate, servicii de îngrijire	-	0.0%
Spectacole, servicii de cultură	12,588	0.7%

Alte activități de servicii	6,341	0.4%
Alte activități ale gospodăriilor private	-	0.0%
Activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale	-	0.0%
Total	1,728,098	100.00%

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

În anul 2010 aproape toate domeniile de activitate au înregistrat pierderi nete, cele mai mari valori ale pierderilor nete regăsindu-se în industria prelucrătoare și în domeniul transporturilor și depozitării.

#### **Relații dintre indicatori economici și domenii de activitate**

Pe baza datelor furnizate de către firme către DGFP Harghita cea mai mare parte a firmelor se situează undeva la mijloc în funcție de cifra de afaceri realizată:

**Tabel 2.2.23. Distribuția numărului de firme după categorii de cifră de afaceri**

Categorii de CA (lei)	Număr firme 2010	CA în % 2010(lei)
0	23	0.0%
1-20000	13	0.3%
20001-200000	23	5.4%
200001-1000000	15	21.1%
1000001-	8	73.2%
Total	82	<b>100% (34,840,085 lei)</b>

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

**Tabel 2.2.24. Distribuția numărului de firme după categorii de profit**

Categorii Profit(lei)	Nr. firme 2010	Profit în % 2010(lei)
0	57	0.0%
1-2500	16	5.0%
2501-20000	7	49.0%
20001-100000	2	46.0%
100000-	-	-
Total	82	<b>100%(1,314,498)</b>

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

Următoarele domenii au avut rezultate peste mediu: industria prelucrătoare, transport și depozitare, hoteluri și restaurante și activitățile profesionale în domenii tehnice. În general firmele din industria prelucrătoare și din domeniul hotelier eu fost cele mai fi profitabile.

În totalitate peste 30% dintre firme au realizat pierderi în 2010. Cuantumul pierderilor a depășit cel al profitului net cu 413,600 de lei, adică cu un procent de 31.4%.

**Tabel 2.2.25. Distribuția numărului de firme după categorii de pierderi**

Categorii Pierderi(lei)	Nr. firme 2010	Pierderi în % 2010(lei)
0	33	6.0%
1-10000	24	94.0%
> 10001	25	-
Total	82	<b>100%(1,728,098)</b>

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

**Tabel 2.2.26. Distribuția numărului de firme după categorii de număr de salariați**

Clasa de mărime	Nr. soc.	% din Total	Cifra de afaceri	% din Total	Profit	% din Total	Pierderi	% din Total	Nr. salariați	% din Total
Microîntreprinderi	73	0.84%	11,012,175	0.16%	793,512	0.31%	1,270,478	0.54%	108	0.22%

Întreprinderi mici	8	0,09%	9,846,999	0,14%	300,144	0,12%	457,620	0,19%	160	0,32%
Întreprinderi mijlocii	1	0,01%	13.980.911	0,20%	220,842	0,09%	0	0,00%	125	0,25%
Total	82	<b>0,94%</b>	34,840,085	<b>0,50%</b>	<b>1,314,498</b>	<b>0,51%</b>	1,728,098	<b>0,73%</b>	393	0,79%

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

După clasa de mărime, majoritatea societăților comerciale din Borsec(cca.90%) sunt din categoria microîntreprinderilor, cu peste 26% dintre salariați. La nivel județean societățile comerciale înregistrate la Borsec reprezintă mai puțin de 1% din numărul total de firme din județul Harghita, cu 0,50% din cifra de afaceri , 0.51% din cuantumul profitului net și 0,73% din pierderile pe plan județean.

**Tabel 2.2.27. Distribuția numărului de firme după categorii de număr de salariați**

Categorii de nr. salariați	Nr. firme 2010	Nr. salariați în % 2010
0	34	0.0%(0%)
1	13	3.3%(0.9%)
2-10	27	72.0%(7.4%)
11-50	7	38.1%(10.7%)
51-	1	31.8%(72.0%)*
Total	82	393(1407)**

Sursă: date primite de la ONRC, DGFP Harghita

Peste 41% din firmele înregistrate nu au nici un angajat declarat. Un procent de cca. 16% au un singur angajat, 33% au angajați între 2 și 10 angajați, fiind foarte puțini care au un număr de angajați mai mare.

În cazul numărului salariaților nu se pot observa o modificare importantă în frecvența societăților pe perioada 2008-2010.

### 2.3.5. CONCLUZII, DISFUNCTII ÎN DOMENIUL ECONOMIC

Concluziile analizei structurii dezvoltării economice se bazează pe date statistice ale INS, DJSH, ONRC și Direcția generală a Finanțelor Publice Harghita. În urma analizei s-a conturat situația societăților din fiecare domeniu de activitate în funcție de profit, cifra de afaceri, numărul salariaților etc.

Comerțul și Construcțiile au fost motorul creșterii economice a României pe perioada 2004-2008. Anul 2009 a marcat o schimbare de situație: construcțiile au intrat în declin.

Consumul care a fost unul din cei mai importanți factori a creșterii economice pe perioada 2004-2008, a fost finanțat din credite ieftine, neperformante. Consumul a atins un ritm de creștere de 25-30% în anul 2005, după care s-a menținut la 17%, și a scăzut drastic datorită crizei financiare, începând din al patrulea trimestru a anului 2008 și până în prezent, prezentând totuși semne du ușoară revenire din a doua jumătate a anului 2011. În structura economiei orașului, construcțiile și industria grea, precum și comerțul s-au dovedit a fi mai puțin importante ca la nivel național, în consecință evoluția fiecăreia în parte a influențat mai puțin ansamblul economiei locale.

Industria prelucrătoare și turismul rămân principalele ramuri economice din Borsec. Îmbutelierea apei minerale este în continuare dominantă economiei locale, însă apariție-dezvoltarea altor segmente ale industriei alimentare (produse locale), combinată cu revenirea dorită și prognozată a turismului, precum și cu dezvoltarea domeniului serviciilor conexe poate reechilibra structura economiei locale.

## 2.4. POPULAȚIA

Borsec, ca orice așezare umană poate fi considerată ca fiind un segment de teritoriu amenajat pentru a crea, perfecționa sau modifica, dar și conserva condiții care fac posibilă viața socială.

Orice așezare umană este un mediu artificial care face posibile acțiunile și interacțiunile de tip social.

Prin urmare, beneficiarul nemijlocit al amenajărilor de orice fel din cadrul localității este comunitatea locală, respectiv oamenii care constituie comunitatea respectivă. O precondiție necesară existenței oricărei comunități umane (și așezării umane) este populația. În ultimă instanță, populația locală este cea care asigură viabilitatea unei localități și, în concluzie, persistența ei în timp.

Populația este resursa și factorul cel mai dinamic în cadrul unei localități. Schimbările care au loc în cadrul localității sunt mai ales rezultatul schimbărilor sociale ce afectează comunitatea locală, respectiv populația. Din aceste motive, orice intenție de a modifica, într-un sens sau altul, morfologia funcțională a unei localități trebuie să se întemeieze pe o analiză a structurilor din cadrul populației rezidente.

Prin structuri înțelegem elemente relativ invariante în timp din cadrul populației și anumite raporturi cantitative dintre aceste elemente. Consecința acestor raporturi cantitative este un anumit fel de a fi al populației, anumite tipuri de comportament, dar și anumite potențialități și limite în acțiunea cotidiană realizată de populația ce face obiectul analizei. Când acționează social, oamenii joacă seturi de roluri care sunt la rândul lor aferente pozițiilor pe care le ocupă în spațiul social. Rolurile sociale sunt așteptări comportamentale definite de membrii comunității la adresa ocupanților diverselor poziții sociale; sau, altfel spus, sunt sisteme de expectanțe definite și în funcție de locul unde se întâmplă. Din această rațiune, locul (în sens de localitate sau așezare umană) are un rol definitoriu pentru expectanțele sociale, sau spus în termeni mai puțin academici, *locul sfîrșește oamenii așa cum oamenii sfîrșesc locul*. Pentru orice comunitate locul în care trăiește are o anumită semnificație, un înțeles. Această semnificație influențează constituirea expectanțelor sociale la nivelul localității respective. Indivizii se comportă după regulile și obiceiurile locale; se comportă într-un mod specific fiindcă sunt socializați într-un habitat specific. Din acest motiv habitatul construit nu este doar un cadru artificial, ci un element constitutiv al societății la nivel local.

Pentru a înțelege mai bine « spiritul locului » trebuie să cunoaștem elementele structurale ale populației rezidente în locul respectiv.

### 2.4.1. DESCRIERE GENERALĂ A POPULAȚIEI ORAȘULUI BORSEC

#### Structura populației: sexe, etnie, religie, nivel de instruire

Conform fișei localității din 2010(1 iulie) populația totală a orașului Borsec era de 2747, din care 1426 femei.

La recensământul populației din 2011 se înregistrează 2573 de locuitori stabili. La recensământul populației din 2002, populația totală a orașului Borsec era de 2 864 persoane, dintre care 1 391 de persoane erau de sex masculin și 1 473 de persoane de sex feminin.

Tab. 2.4.1.1. Evoluția populației orașului Borsec, a județului Harghita și a României (la 1 iulie)

An	Orașul Borsec		România		Județul Harghita	
	Populația stabilă	Schimbarea față de anul 1990 (%)	Populația stabilă	Schimbarea față de anul 1990 (%)	Populația stabilă	Schimbarea față de anul 1990 (%)
1990	3302	100.0	23206720	100.0	361856	100.0
1991	3242	-1.8	23185084	-0.1	360779	-0.3
1992	3118	-5.6	22788969	-1.8	349050	-3.5
1993	3061	-7.3	22755260	-1.9	348488	-3.7
1994	3112	-5.8	22730622	-2.1	347145	-4.1
1995	3128	-5.3	22680951	-2.3	345860	-4.4
1996	3163	-4.2	22607620	-2.6	344323	-4.8
1997	3143	-4.8	22545925	-2.8	343330	-5.1
1998	3152	-4.5	22502803	-3.0	342892	-5.2

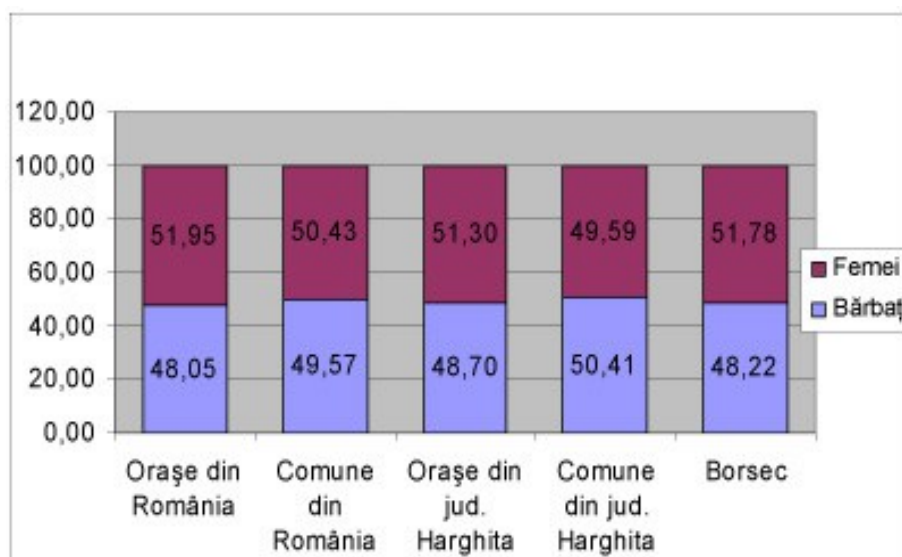


1999	3103	-6.0	22458022	-3.2	342128	-5.5
2000	3068	-7.1	22435205	-3.3	341570	-5.6
2001	3039	-8.0	22408393	-3.4	340929	-5.8
2002	2853	-13.6	21794793	-6.1	330325	-8.7
2003	2872	-13.0	21733556	-6.3	329344	-9.0
2004	2851	-13.7	21673328	-6.6	328547	-9.2
2005	2829	-14.3	21623849	-6.8	326558	-9.8
2006	2820	-14.6	21584365	-7.0	326347	-9.8
2007	2795	-15.4	21537563	-7.2	325611	-10.0
2008	2761	-16.4	21504442	-7.3	325089	-10.2
2009	2772	-16.1	21469959	-7.5	324638	-10.3
2010	2747	-16.8	21431298	-7.7	324890	-10.2

Sursa datelor: Institutul Național de Statistică

Structurarea pe sexe a populației orașului în context național și județean oferă câteva particularități. Astfel că după datele anuale ale Institutului Național de Statistică proporția populației masculine a orașului este într-o ușoară descreștere, în 2010 ajungând la 48% din totalul populației.

**Fig. 2.4.1.2.: Structura pe sexe la nivel național, județean și local**



Sursa: 2002: INS: Recensământul populației și al locuințelor 2002

În consecință se poate spune că orașul Borsec se înscrie în tiparul orașelor românești la împărțirea pe sexe: populația se compune într-o proporție mai mare din femei, decât media satelor românești, dar în special cea a satelor din județul Harghita.

Acest fapt se datorează probabil rolului turismului din trecutul apropiat, ceea ce necesita, în mod firesc, forță de muncă feminină mai însemnată, mai numeroasă, decât cea masculină.

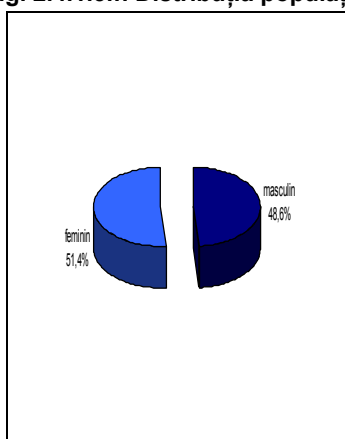
Industria a ajuns să fie ramura dominantă a economiei locale la Borsec: decăderea recentă a industriei extractive și prezența puternică a industriei prelucrătoare (în primul rând îmbutelierea apei minerale) ajută în angajarea forței de muncă feminine în plus, eliberată din cauza regresului turismului, care în același timp poate însemna o șansă nouă dată turismului.

În analiza datelor furnizate de recensăminte, structura etnică a populației prezintă schimbări majore doar în perioada 1850-1880, perioadă în care comunitatea maghiară devine majoritară în detrimentul celei germane.

În anul 1992, 79,7% din populație era de etnie maghiară și 19,8% de etnie română, iar în 2002 populația maghiară a scăzut cu 1,5 procente, în timp ce populația de etnie română a crescut procentual cu 1,4%.

În 2011 structura etnică nu prezintă modificări semnificative față de anul 2002, populația majoritar rămâne de etnie maghiară(76,8%), urmată de cea română(22,5%), și de cea rromă.

**Fig. 2.4.1.3.: Distribuția populației orașului pe sexe în 2002 (%)**



Sursa datelor: Recensământul Populației și al Locuințelor 2002

**Tab. 2.4.1.4.: Distribuția populației orașului pe etnii în perioada 1850-1992**

An	Total	Român	Maghiar	German	Total altele	Evreu	Rrom	Ucrainean	Sârb	Slovac
1850n	320	67	87+57*	100+4*	5	-	2	.		
1880a	1116	96	916	26	33+45					1
1880b	1116	100	955	27	34			-	-	1
1890a	1471 <sup>(a)</sup>	114	1308	38	11			-	-	1
1900a	1669	137	1510	19	3	.	.	2	-	-
1910a	1862	126	1702	23	11	.	.	-	-	-
1920n	1418	176	1134	10	98	92	.	.	.	.
1930a	2166	284	1752	17	113	110		-	-	-
1941a	2247	180	2042	4	21	11	8	-	-	-
1941n	2247	182	2016	13	36	13	21	-	-	-
1956a	2318 <sup>(b)</sup>	253	2043	15	7	1	-	3	-	1
1956n	2318 <sup>(b)</sup>	259	2028	14	17	10	-	-	-	2
1966a	2750	358	2384	3	5	1	-	1	-	-
1966n	2750	364	2375	5	6	2	-	1	-	-
1977n	2999	463	2527	6	3	2	-	-	-	-
1992a	3074	607	2459	2	6	-	4	-	1	-
1992n	3074	609	2451	4	10	-	4	-	1	-
2011	2573	584	1975	-	5	9	5	-	-	-

(a) Dezvoltare accentuată datorită industriei lemnului și relansarea stațiunii prin turism

(b) S-a desprins din oraș satul Capu Corbului, azi com. Corbu.

Sursa datelor: Date statistice istorice ale Transilvaniei, Vargha. E. Árpád

**Tab. 2.4.1.5.: Distribuția orașului pe etnii în 1992 și 2002**

	1992		2002	
Etnie	nr. locuitori	%	nr. locuitori	%
român	609	19.81	607	21.19
maghiar	2451	79.73	2240	78.21

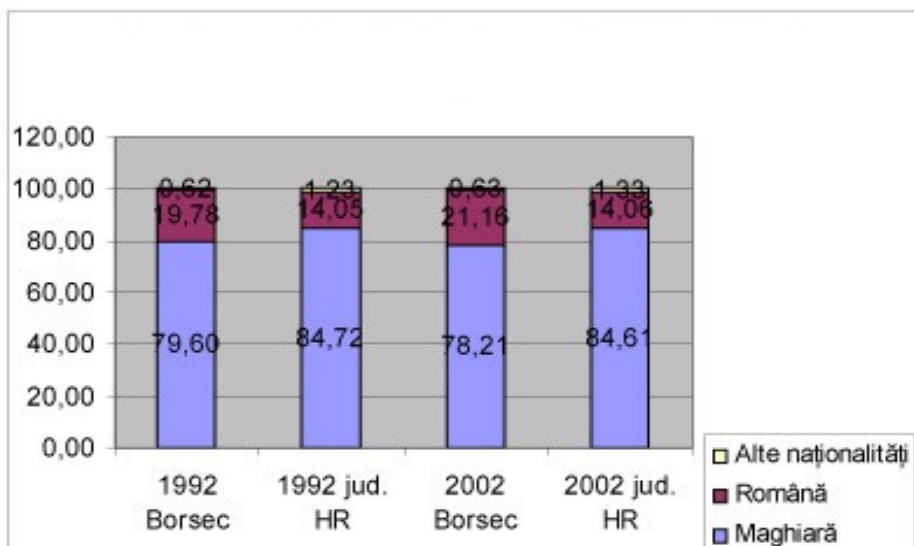
alte etnii	14	0.46	17	0.59
Total	3074	100.00	2864	100.00

Sursa datelor: Recensământul Populației și al Locuințelor 1992 și 2002

În perioada dintre cele două date, numărul fiecărei naționalități a scăzut, în afara romilor, dar chiar și așa, numărul celor având o altă naționalitate decât cea maghiară sau română, a fost mai redus.

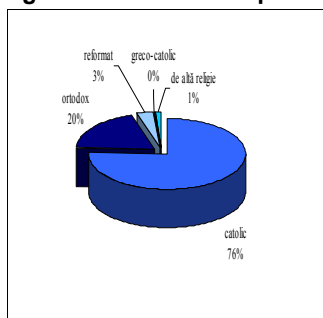
Famiile din trecut, de origine sileziană și poloneză, care au venit să lucreze în atelierele de turnătorie de sticlă, s-au asimilat în totalitate până astăzi, în special în populația maghiară, sau au emigrat de-a lungul anilor.

Fig. 2.4.1.6. Distribuția orașului pe etnii în 1992 și 2002 în context județean



Sursa: INS, 2002: Recensământul populației și al locuințelor 2002

Fig. 2.4.1.7.. Structura pe religii în 2002

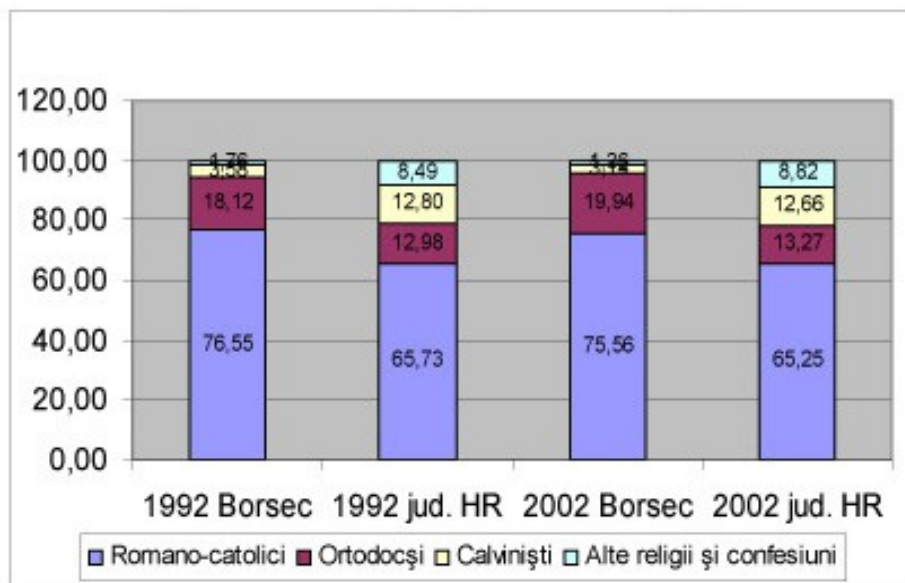


Sursa datelor: Recensământul Populației și al Locuințelor 2002

Această structură se conturează și în distribuția după religii a locuitorilor.

Din tabelul și schema de mai jos putem trage concluzia că, la Borsec, în afara comunității de ortodocși (datele referitoare la numărul penticostalilor nu sunt concludente) fiecare comunitate confesională descrește între cele două recensăminte. În mod interesant, nu numai proporția celor romano-catolici sau a calvinistilor a scăzut, ci și a categoriei alte confesiuni, pe când acestea din urmă cresc la nivel județean (împreună cu ortodocșii): proporția romano-catolicilor din Borsec a scăzut cu 1%, a celor din județul Harghita cu 0.5%, etc. În 2011 structura populației pe religii este similară celei din 2002.

Fig. 2.4.1.8. Structura pe religii în 2002 în context județean



Sursa: INS, 2002: Recensământul populației și al locuințelor 2002

Tab. 2.4.1.9. Structura pe religii între 1850-1992

An	Total	Ortodox	Greco catolic	Romano catolic	Reformat	Evangelic	Unitarian	Izraeliți	Total altele	Baptist	Penticostal
1850	320	-	67	249	-	4	-	-	-		
1857	489	-	67	416	4	2	-	-	-		
1869	837	23	94	686	16	5	-	9	4		
1880	1116	-	101	986	1	8	-	20	-		
1890	1471	2	139	1267	13	2	1	47	-		
1900	1669	2	145	1453	1	1	4	63	-		
1910	1862	-	140	1559	33	2	3	125	-		
1930	2166	47	240	1695	27	4	2	151	-	-	
1941	2247	5	193	1815	94	14	38	88	-	-	
1992	3074	557	22	2353	110	1	5	-	26	6	13

Sursa datelor: Date statistice istorice ale Transilvaniei, Vargha. E. Árpád

### Structura populației: grupe de vârstă

Structura pe vârste este o componentă majoră a populației datorită consecințelor sale sociale. Ea imprimă o serie de caracteristici a stilului de viață începând cu patternurile de consum economic și terminând cu comportamentele culturale. Structura pe vârste este rezultatul acțiunii evenimentelor de dinamică demografică precum creșterea/scăderea natalității sau creștere/scăderea migrației.

Procesul de îmbătrânire a populației este un fenomen demografic deja cunoscut în țările europene de vest, dar se resimte și în România. Între ultimele două recensăminte, ponderea populației tinere (0-14 ani) din România a scăzut cu 5,1%, în 2006 ajungând la 15,5% (din cauza scăderii drastice a nivelului de trai). Acest procent este cu 0,9% mai mic decât media UE-27.

Acest proces de îmbătrânire se poate surprinde și în datele referitoare la orașul Borsec.

Structura pe vârste este o componentă majoră a populației datorită consecințelor sale sociale (Klinger, 1996; Rotariu, 2009). Ea imprimă o serie de caracteristici a stilului de viață începând cu patternurile de consum

economic și terminând cu comportamentele culturale. Structura pe vârste este rezultatul acțiunii evenimentelor de dinamică demografică precum creșterea/scăderea natalității sau creșterea/scăderea migrației.

Procesul de îmbătrânire a populației este un fenomen demografic deja cunoscut în țările Europei de Vest, dar se resimte și în România (Rotariu, 2009). Acest proces de îmbătrânire se poate surprinde și în datele referitoare la orașul Borsec (Tabelul 10.).

În timp ce proporția populației în vârstă de muncă rămâne aproape neschimbată, scade ponderea populației tinere și crește ponderea populației vârstnice. Din punct de vedere demografic deci în prezent orașul se află într-o poziție favorabilă: populația adultă, activă din punct de vedere economic constituie a pondere ridicată din totalul populației, dar în viitor se va confrunta cu problema țărilor occidentale, și anume: ponderea populației inactive va crește în timp ce ponderea populației în vârstă de muncă va scădea semnificativ.

**Tab. 2.4.1.10. Structura populației pe grupe mari de vârstă**

An	10-14 ani		15-59 ani		60 ani și peste	
	Nr. persoane	%	Nr. persoane	%	Nr. persoane	%
1992	611	19.6	1961	62.9	546	17.5
1993	571	18.7	1939	63.3	551	18.0
1994	589	18.9	1971	63.3	552	17.7
1995	562	18.0	2004	64.1	562	18.0
1996	555	17.5	2049	64.8	559	17.7
1997	549	17.5	2014	64.1	580	18.5
1998	558	17.7	2008	63.7	586	18.6
1999	545	17.6	1956	63.0	602	19.4
2000	523	17.0	1928	62.8	617	20.1
2001	496	16.3	1931	63.5	612	20.1
2002	454	15.9	1793	62.8	606	21.2
2003	453	15.8	1794	62.5	625	21.8
2004	427	15.0	1793	62.9	631	22.1
2005	406	14.4	1787	63.2	636	22.5
2006	396	14.0	1802	63.9	622	22.1
2007	390	14.0	1795	64.2	610	21.8
2008	386	14.0	1769	64.1	606	21.9
2009	388	14.0	1774	64.0	610	22.0
2010	394	14.3	1728	62.9	625	22.8

Sursa datelor: Institutul Național de Statistică

Raportul de dependență după vârstă reprezintă raportul dintre numărul populației de vârstă tânără (0-14 ani) și cel al populației de vârstă bătrână (peste 60 de ani) și respectiv numărul populației de vârstă adultă (15-59 ani). El exprimă numărul persoanelor de vârstă inactivă care revin, în medie, la 100 persoane de vârstă activă (Rotariu, 2009). În orașul Borsec în anul 2010 raportul de dependență a fost de 58,97 de persoane inactive ce revin la 100 de persoane active, ceea ce în sine este un raport destul de bun. Dar dacă analizăm separat pentru cele două grupe mari de vârstă (tineri și vârstnici), se poate vedea că „presiunea” populației bătrâne este mult mai semnificativă (36,17%), decât cea a populației tinere (22,8%), ca și în țările din UE sau Ungaria (Rédei, 2001).

Indicele de vitalitate (raportul dintre populația tânără și cea vârstnică) arată capacitatea de reproducere a unei localități. În cazul orașului Borsec în anul 2010 acesta era de 0,63, ceea ce este foarte îngrijorător. Din punct de vedere demografic deci în prezent orașul se află într-o poziție destul de favorabilă: populația adultă, activă din punct de vedere economic încă constituie a pondere destul de ridicată din totalul populației. Dar în viitor orașul se va confrunta cu o problemă serioasă: ponderea ridicată a populației bătrâne nu o să mai fie suportată de o pondere ridicată a populației de vârstă activă.

### Forța de muncă

Începând cu anul 1991, în următorii 10 ani în România rata populației ocupate a scăzut cu aproximativ 40%. Cele mai însemnate scăderi – din cauza modificării structurii – s-au înregistrat în industria prelucrătoare. După 2002, în urma creșterii economice, rata populației ocupate a început să crească semnificativ, ajungând în 2006



la 58,8%, ceea ce este cu 5,6% mai puțin decât media UE-27.

Populația activă se constituie din populația ocupată și neocupată (șomeri). Marea majoritate a populației active reprezintă cea ocupată, în orașul Borsec această rată era de 87,5% din populația activă, respectiv 38,4% din populația stabilă.

Date anuale recente referitoare la forța de muncă din localități le găsim în numărul mediu al salariaților. Numărul mediu al salariaților reprezintă numărul de salariați angajați cu contracte individuale de muncă, plătiți de întreprindere pentru o durată medie normală a timpului de lucru, pe perioada de referință.

După cum arată Tabelul 11., numărul mediu al salariaților raportată la numărul locuitorilor a atins valoarea maximă în anul 2000 iar media ultimilor 19 ani era de 40,2 salariați raportată la 100 de locuitori ceea ce este o valoare foarte ridicată.

**Tab. 2.4.1.11. Numărul mediu al salariaților pe ani**

An	Nr. mediu salariați	Nr. mediu salariați raportată la populația totală (%)
1991	1299	40.1
1992	1437	46.1
1993	1533	50.1
1994	1283	41.2
1995	733	23.4
1996	1218	38.5
1997	1171	37.3
1998	1196	37.9
1999	1384	44.6
2000	1953	63.7
2001	914	30.1
2002	874	30.6
2003	813	28.3
2004	680	23.9
2005	1003	35.5
2006	1091	38.7
2007	1291	46.2
2008	1447	52.4
2009	1517	54.7

*Sursa datelor: Institutul Național de Statistică*

Dacă avem în vedere și faptul, că pe perioada 1992-2009 media ponderii salariaților din populația de vârstă activă este de 63,25%, putem afirma că din acest punct de vedere orașul se află într-o situație foarte favorabilă. Această afirmație este fortificată și de faptul, că nr. șomerilor este foarte scăzută (în august 2011 erau doar 16 șomeri în Borsec).

În repartizarea salariaților pe principalele domenii ale economiei naționale ne bazăm pe datele din strategia orașului Borsec și pe concluziile cercetării tip focus-group. Conform acestora, marea majoritate (cel puțin 60%) a salariaților lucrează în industrie (la fabrica de îmbuteliere a apei minerale). Neexistând salariați în agricultură, restul salariaților se împarte între domeniul administrativ, învățământ, comerț, turism și alte servicii.

Din punct de vedere al pregătirii profesionale putem afirma că în anul 2008 mai mult de o treime a șomerilor înregistrați a terminat liceul, un sfert școala generală, 17% școala profesională. Însă mai mult de o zecime a șomerilor are studii universitare, ceea ce indică apariția inflației diplomelor universitare și în orașul Borsec. Rata șomajului este mai ridicată decât media pe județ (5.2% în 2010), de peste 10%.

## **2.4.2. EVOLUȚIA POPULAȚIEI**

### **Sporul natural al populației**

Sporul natural este un indicator care reflectă echilibrul între cele două componente ale mișcării naturale:

natalitatea și mortalitatea.

Sporul natural indică cu cât crește în mod natural o populație și se calculează ca diferență între numărul de nașteri și numărul de decese care au avut loc într-un an, raportată la volumul populației.

**Tab. 2.4.2.1. Mișcarea naturală în orașul Borsec în perioada 1990-2010**

Anul	Rata de natalitate (la 1000 loc.)	Rata de mortalitate (la 1000 loc.)	Rata sporului natural (la 1000 loc.)
1990	15.1	13.0	2.1
1991	10.2	10.2	0.0
1992	8.7	11.9	-3.2
1993	7.5	8.5	-1.0
1994	8.4	10.6	-2.2
1995	6.4	13.1	-6.7
1996	9.8	14.2	-4.4
1997	9.2	11.8	-2.5
1998	9.8	12.7	-2.9
1999	7.7	11.0	-3.2
2000	9.1	13.4	-4.2
2001	6.9	12.5	-5.6
2002	8.8	11.2	-2.5
2003	7.3	11.1	-3.8
2004	8.4	14.0	-5.6
2005	7.1	13.1	-6.0
2006	8.2	16.3	-8.2
2007	9.3	13.6	-4.3
2008	8.0	13.4	-5.4
2009	7.9	17.3	-9.4
2010	10.6	13.5	-2.9

Sursa datelor: Institutul Național de Statistică

După cum se poate observa din tabelul de mai sus, în ultimele 13 ani rata de natalitate calculată pe nivelul orașului depășește rata de mortalitate, deci în toată perioada analizată rata sporului natural este pozitivă și destul de ridicată în comparație cu datele județene sau naționale. Deci rata sporului natural nu explică scăderea populației orașului. Alături de natalitate și mortalitate, mișcarea migratorie contribuie la creșterea sau descreșterea unei populații.

#### **Sporul migrator**

Migrația internă reprezintă totalitatea deplasărilor însoțite de schimbarea definitivă a domiciliului între unitățile teritorial-administrative ale unei țări. Ea este o componentă esențială a proceselor de dezvoltare fiind corelată cu schimbările economice, de structură socială sau calitate a vieții. Dacă înainte de 1989 sensul fluxurilor migratorii interne a fost cu precădere de la sat la oraș și de la zonele mai puțin dezvoltate din punct de vedere economic spre cele dezvoltate, după 1997 acest sens s-a inversat, numărul celor sosiți în rural devansându-l pe al celor stabiliți în urban. Dacă înainte de 1989 sensul fluxurilor migratorii interne a fost cu precădere de la sat la oraș și de la zonele mai puțin dezvoltate din punct de vedere economic spre cele dezvoltate, după 1997 acest sens s-a inversat, numărul celor sosiți în mediul rural devansându-l pe al celor stabiliți în mediul urban.

Mișcarea migratorie este surprinsă prin intermediul soldului migratoriu, calculat ca diferență între stabilirile și plecările cu domiciliu raportată la 1000 de locuitori.

**Tab. 2.4.2.2. Mișcarea migratorie în orașul Borsec în perioada 1990-2009**

	Stabiliri cu domiciliul	Plecări cu domiciliul	Migrația netă	Soldul migratoriu (pe 1000 loc.)
1990	15	70	-55	-16.7
1991	22	42	-20	-6.2
1992	28	34	-6	-1.9
1993	33	36	-3	-1.0

1994	47	27	20	6.4
1995	37	46	-9	-2.9
1996	39	32	7	2.2
1997	26	26	0	0.0
1998	31	30	1	0.3
1999	19	28	-9	-2.9
2000	22	30	-8	-2.6
2001	32	35	-3	-1.0
2002	28	23	5	1.8
2003	50	34	16	5.6
2004	38	39	-1	-0.4
2005	27	25	2	0.7
2006	50	35	15	5.3
2007	34	38	-4	-1.4
2008	35	37	-2	-0.7
2009	42	27	15	5.4

Sursa datelor: Institutul Național de Statistică

După primii ani de tranziție, când soldul migratoriu atinge o valoare negativă foarte ridicată, acesta s-a diminuat și chiar a fost pozitiv în mai mulți ani. Deci în totalitate (în cei 20 de ani au plecat cu 39 de persoane mai multe, decât au venit) nici plecările și nici stabilirile de domiciliu nu explică această scădere accentuată a populației orașului.

În consecință putem afirma, că pe lângă sporul natural negativ nu doar migrația legală, ci și cea neconsemnată (migrațiile care nu sunt înregistrate anual de către Institutul Național de Statistică) joacă un rol semnificativ în scăderea numărului populației orașului Borsec.

Mișcarea migratorie este surprinsă prin intermediul soldului migratoriu, calculat ca diferență între stabilirile și plecările cu domiciliu raportată la 1000 de locuitori.

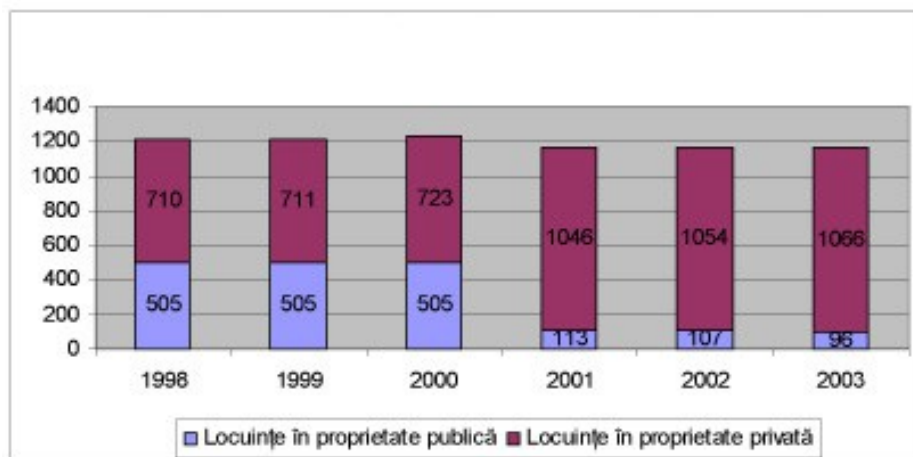
În ultimii 11 ani în Borsec soldul migratoriu era negativ, ajungând la -10,7‰, ceea ce este o valoare destul de ridicată. Deci ca și în general în mediul urban, soldul migratoriu este negativ, fapt care explică scăderea continuă a populației orașului.

În concluzie: trendul de reducere numerică a populației orașului Borsec se pare că s-a instalat și probabil va continua în anii următori. Proiecția demografică realizată de noi va încerca să pună în evidență ce se va întâmpla în următoarele decenii. (vezi cap. 3.5 al memoriului general PUG)

#### 2.4.3. SITUAȚIA FONDULUI LOCATIV ÎN ORAȘULUI BORSEC

Această componentă infrastructurală poate fi analizată pe baza a două resurse: conform datelor Institutului Național de Statistică (INS), și conform evaluării Local Agenda 21, în particular pe baza recensământului populației și a locuințelor din 2002, 2011 și fișei localității din 2011. Astfel în 2011, conform datelor recensământului din 2011 s-au relevat 763 clădiri, din care în 694 se regăsesc și locuințe. Numărul total de locuințe este de 1128, toate de tip convențional, iar numărul gospodăriilor e de 1077. Conform fișei localității din 2011, în 2010 din numărul total de locuințe de 1244, 141 erau în proprietate majoritară de stat, 1103 în proprietate majoritar privată.

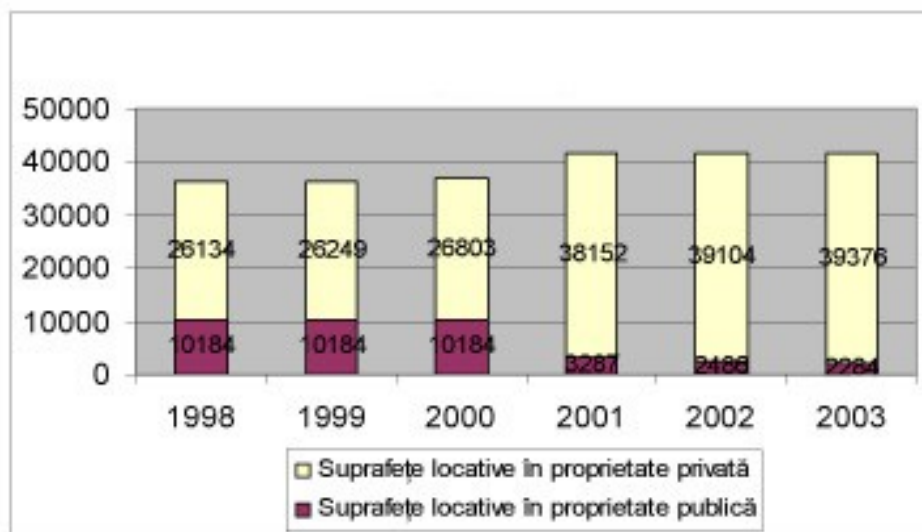
**Fig. 2.4.3.1. Evoluția fondului locativ în funcție de forma de proprietate**



Sursa: INS, județul Harghita, 2005

La datele din 1998 și 1999 se vede o diferență mică între cifra locuințelor private și publice și cifra locuințelor totale (1124 și respectiv 1225 de bucăți), din care putem concluziona faptul că în acești doi ani au existat și câteva locuințe cu alte proprietăți (cooperatist sau alte proprietate comună), care au fost privatizate mai târziu. Tendința de bază este scăderea numărului locuințelor aflate în proprietate publică în favoarea locuințelor private, dar pe ansamblu se poate observa o scădere datorată lipsei de investiții și descreșterii populației.

**Fig. 2.4.3.2. Evoluția suprafețelor locative, în funcție de forme de proprietate**



Sursa: INS: Recensământul populației și al locuințelor 2002

În mod interesant, la Borsec, în contrast cu numărul locuințelor, suprafețele locuibile în ansamblu arată o mică creștere, între 1998 și 2003 (proprietatea publică a scăzut și aici, în favoarea proprietății private), care poate fi explicată și cu reamenajarea, extinderea imobilelor existente.

Conform datelor Institutului de Statistică (datele anticipate prelucrate ale Recensământului din 2002), numărul acelor clădiri, ale căror funcție primară sau secundară este locuința, a scăzut între cele două recensăminte (1992 și 2002), de la 748 la 669, adică cu mai mult de 10%, crescând la 694 în 2011. Numărul locuințelor sezonale sau permanente a scăzut de asemenea între cele două perioade, de la 1194 la 1160, care înseamnă o scădere de numai 3%. Se poate observa că locuințele din Borsec sunt utilizate mult mai slab față de media orașelor României, în afara rețelei electrice, echiparea este mai slabă în fiecare domeniu, în mod special utilizarea cu sisteme de încălzire centrală arată o proporție foarte scăzută, față de media orașelor naționale, în ciuda faptului că un oraș mediu din România nu se poate mândri cu echiparea sa infrastructurală foarte bună.

**Tab. 2.4.3.3.: Evoluția suprafețelor locuințelor**

Borsec	1992	2002	2010
Numărul camerelor de locuit	2279	2524	-
Suprafața camerelor de locuit (mp)	34986	41484	45216
Suprafața medie pe locuință (mp)	29.3	35.8	36.3
Suprafața medie locuibilă pe persoană (mp)	11.4	14.5	17.5

Sursa: INS: Recensământul populației și al locuințelor 2002

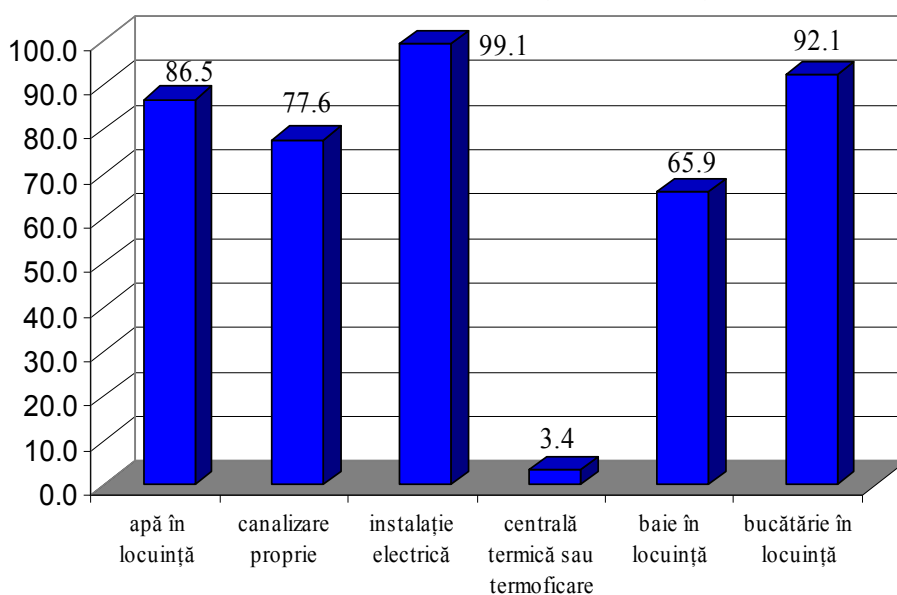
Locuințele pot fi clasificate în diferite categorii în funcție de stărea lor. Pe baza fisei localității din 2011 și documentului Agenda Locală 21 cele mai multe locuințe sunt în stare calitativă mijlocie, în principal din următoarele cauze:

- fundații vechi și adâncimea insuficientă ale acestora
- materiale de construcții mixte
- agresivitatea chimică a solului

În blocuri nu există încălzire centrală, nu sunt reparații capitale, renovări continue. Situația locuințelor conform stării lor este următoarea (conform Planului Urbanistic General – PUG – din 1998):

- 41,7 % foarte bună
- 46,9 % mijlocie
- 10,3 % rea
- 1,1 % nelocuibilă

În 2002 marea majoritate a locuințelor avea apă curentă, canalizare proprie, instalație electrică și bucătărie. În schimb doar 3,4% al locuințelor avea un sistem de încălzire centrală, cea ce este un procent foarte scăzut.

**Fig. 2.4.3.4. Dotarea locuințelor cu utilități (%)**

Sursa datelor: Recensământul Populației și al Locuințelor 2002

În 2002, marea majoritate (90,8%) a locuințelor se afla în proprietate privată, restul de 9,2% fiind în proprietate publică. Conform datelor Institutului Național de Statistică, în perioada 2002-2009 s-au construit 45 de locuințe noi în orașul Borsec, majoritatea (25 buc.) fiind construite în 2009 și din fonduri publice (20 buc.). Celelalte 25 de locuințe au fost construite din fondurile populației, deci din fonduri private și pe parcursul anilor 2002-2009. Astfel până în 2010 nu s-a schimbat structura locuințelor pe forme de proprietate: 92,5% în proprietate majoritar privată, restul în proprietate majoritar de stat.

#### 2.4.4. CAPITALUL CULTURAL

Capitalul cultural, în forma lui instituționalizată, se exprimă prin diplomele și titlurile școlare prezente la nivelul unei populații, precum și prin instituțiile de cultură. Diploma școlară atestă competențe culturale recunoscute



social și garantate oficial. Prin atestarea oficială (instituțională) competențele culturale devin convertibile în capital economic și abilitază indivizii să ocupe anumite poziții în structurile economico-sociale și ale puterii într-un sistem social. De asemenea capitalul cultural poate fi investit și este temeiul relațiilor sociale la nivelul unei comunități locale. Altfel spus: capitalul cultural asigură purtătorului profit material, simbolic și relațional. Noi putem analiza capitalul cultural cu ajutorul nivelului de școlaritate și instrucție școlară, instituții culturale etc.

### Nivelul de pregătire școlară

Sistemul educațional din Borsec se compune din elementele învățământului preuniversitar.

Sistemul educațional din Borsec are un rol important în viața orasului pentru că atrage mulți elevi și studenți din județ și chiar din județele vecine și foarte multe persoane sunt angajate în acest cadru educațional. Trebuie specificat și faptul că finanțarea educației se face din bugetul local, dar bani vin de la bugetul de stat specific pentru învățământ, însă obligația de a menține infrastructura educațională în stare bună (clădirile aferente, școlile, grădinițele) revine primăriei. Primăria nu are nici o posibilitate de a interveni în organizarea și funcționarea acestor instituții.

#### Învățământ preuniversitar

Educația și învățământul sunt asigurate de singura grădiniță și de singura școală (Grup Școlar Zimmethausen Antal) a așezării, cu 10 clase.

Calificarea muncitorilor specializați se face în trei ani, pregătind bucătari, în limba maghiară. Profilul clasei a XI-a, cu frecvență redusă, este de științe sociale.

Sălile de specialitate sunt bine echipate, există bibliotecă de documentație, cu Internet, sală de informatică cu zece calculatoare, pedagogi calificați.”

Conform Direcției Statistice a Județului Harghita, dintre 29 pedagogi educația este asigurată de 7 în grădiniță, iar de 22 în școala generală în ciclul primar și gimnazial.

**Tab.2.4.4.1. Cifrele de școlarizare din Borsec la toate nivelele**

Nivelul	2002-2003	2008-09	2009-10	2010-11
Primar	106	106	104	97
Gimnazial	141	102	102	101
Liceal	28	71	91	90
Total	275	279	297	288

Sursa: Inspectoratul Școlar General Harghita, Grupul Școlar Zimmethausen

**Tab.2.4.4.2. Cifrele de școlarizare din Borsec la categoria de preșcolari și școlari**

Anul	Preșcolar	Școlar
1995-1996	128	298
1998-1999	91	296
2003-2004	121	329
2010-2011	91	288*

Sursa: Inspectoratul Școlar General Harghita, Grupul Școlar Zimmethausen

Participarea la nivelul superior al învățământului, în învățământul mediu și superior este posibil, cel mai aproape, la Toplița, Gheorgheni, Miercurea-Ciuc, Odorheiu-Secuiesc, Sfântu Gheorghe și la Târgu Mureș. Pe lângă centrele amintite, instituții universitare sunt bineînțelese și în orașele mai îndepărtate (Brașov, Cluj, Iași, București și Timișoara).

### Nivelul de dotări culturale

Instituțiile culturale ale orasului practic deservesc cerințele culturale ale împrejurimii municipiului cât și ale întregului județ. Dintre actorii sferei culturale ale orasului Borsec putem enumera instituțiile culturale susținute de către Primăria orașului Borsec, organele județene și numeroasele organizații, asociații și fundații civile.

Orașul Borsec se află în extremitatea nordică a județului Harghita și a scaunului istoric Ciuc, în Secuime. Deși situată pe DN15, o rută de legătură relativ importantă, între județul Harghita și Suceava, sau într-un context mai

larg între Transilvania și Moldova, se caracterizează printr-un nivel ridicat de izolare, fiind accesibil doar pe cale rutieră, cele mai apropiate localități, municipiul Toplița și Gheorgieni, comuna Tulgheș, Bilbor și Ditrău fiind la distanțe considerabile. Această trăsătură concomitent cu statutul de stațiune balneară cu tradiție îndelungată dar întreruptă în prezent, își lasă amprenta și pe viața culturală a orașului.

Instituțiile culturale ale orașului Borsec deserveșc cerințele culturale locale, influența acestora limitându-se strict la aria localității. În perioada de glorie a stațiunii, în oraș au mai funcționat un cazinou, o sală de bowling, un club cu sala de baluri, dar și numeroasele pavilioane temporare care au servit drept locații pentru diferitele evenimente culturale, turistice din Borsec. Astăzi, cele două instituții locale publice sunt Casa de Cultură și Biblioteca Orășenească. În anul 2005 acestea au funcționat în două locații: primul un imobil de pe Alea 7 Izvoare, cel de-al doilea pe str. Topliței. Primul este o clădire cu valoarea istorică, construită în anii 1930 și folosită până în anii 1940 de către familia Spielman. În prima jumătate a deceniului 5 din secolul trecut, clădirea a fost cumpărată de Trezoreria Regală Maghiară. În 1945, după schimbarea de regim intră în posesia Poștei Române. Pentru un scurt timp, în anul 1948 familia Spielmann redobândește proprietatea, în același ani fiind naționalizată de către statul român. La 3 Martie 1950 a fost preluată de C.C.S. (Casa de cultură a sindicatelor - nota lui H.A.) Mai mult de trei decenii funcționează ca și casă de cultură orășenească și bibliotecă cu mai mult de 40.000 de volume. De fapt biblioteca funcționează în cadrul casei de cultură cu trei săli, din care două sunt camere cu autoservire și una depozit (total 140 m<sup>2</sup>), se încălzesc cu sobă de teracotă cu lemne, fiind dotată cu calculatoare și conectare la internet, imprimantă, scanner. Biblioteca are la dispoziție TV și videomagnetofon, astfel lângă lansările de cărți au ocazia să organizeze și prezentări de filme. În 2006, fondul de cărți conținea 43.358 cărți (plus 8 CD). Calitatea cărților este bună în proporție de 40%, restul de 60% este într-o stare funcțională acceptabilă. După conținut se regăsesc: cărți de beletristică și literatură pentru copii (cca.32.000 de buc.), cărți de specialitate(cca. 11.000 de buc.). În anul 2004 bugetul pentru cărți, reviste au fost 28.756.000 de lei (din care s-au cumpărat 84 de cărți noi, și s-au abonat la 9 ziare și reviste)

Căminul cultural de pe str. Topliței este în casa Eisig. Eisig Iacob, negustor evreu, a construit clădirea care astăzi stă în totalitate în serviciul culturii: sală de spectacole cu 200 de locuri, sală de repetiție pentru fanfară, sală de dans, bibliotecă. Biblioteca are cca.6000 de volume. Această clădire a ajuns într-o stare de degradare avansată în ultimul deceniu.

Reabilitarea acesteia finalizată recent și inaugurată în mai 2011 a fost finanțată din fonduri locale.

Aceste locații au găzduit spectacole de varietăți, audiții de muzică ușoară și de folclor, conferințe, tabere creative de arte plastice, de arta fotografiei și de cinematografie. Deși cândva a existat și o activitate teatrală de amatori la Borsec, astăzi turneele organizate de Casa de cultură reprezintă oferta de acest tip.

Printre asociațiile culturale se pot menționa ansamblul de dans popular, înființat în anul 2004, Asociația de Cor Seprődi János. În cadrul acesteia din urmă își desfășoară activitatea grupul Canticum Novum și corul de tineret De Angelis.

Fanfara, de nelipsit din stațiunile balneare, și-a reluat activitatea la începutul anilor 2000.

Printre evenimentele culturale majore se numără: Zilele Borsec, Sărbătorile Zăpezii, Ziua Minerilor etc.

### **Nivelul de dotări sportive și de agrement și cele de interes turistic**

Dotările sportive din Borsec în prezent sunt de interes local, însă ele participă la îmbogățirea ofertei stațiunii prin utilizarea lor publică pentru activități de recreație. Printre acestea putem enumera noua sală de sport, un teren de sport cu gazon(pe Dealul Rotund, în mijlocul pădurii), pârtia de schi de pe versantul Malnaș, la sud de oraș, respectiv pârtia Speranța, finalizată în anul 2011, la nord-est de Borsecul de Sus. Dotările sportive, bazele sportive, cu excepția celor nou construite, se află într-o stare nesatisfăcătoare. În trecut, în Borsec funcționau o bază sportivă la Nadășa, un patinoar natural, bazin de înot, popicărie, tenis de câmp – în prezent niciuna dintre aceste dotări nu este în stare de funcționare.

Viața sportivă din oraș se bucură de un trecut bogat. Încă din anul 1920 orașul are o asociație sportivă: schiul alpin, patinajul, fotbalul, popicele, tenisul de masă și șahul fiind sporturile preferate. Actualul teren de fotbal a fost construit de directorul stațiunii, Valtzer în anul 1925 și modernizat în 1930.

Dotările de agrement obișnuite la stațiunile balneare montane sunt sălile de jocuri (biliardul, darts, tenis de masa, jocuri mecanice), casinouri, centre wellnes-spa(bazin de înot, spa), pavilioanele cu izvoarele de apă minerală, parcuri și grădini publice-zone verzi, săli și terenuri de sport, pârtii de schi-snowboard, patinoare, cluburi, săli de dans-discoteci etc.

În prezent Borsecul are puține dintre dotările enumerate mai sus.

Săli de jocuri desinestătătoare nu există, acestea sunt amenajate în interiorul unor spații de alimentație publică, de cauare sau cu caracter sportiv-cultural.

Rolul cluburilor, al sălilor de dans, a discotecii a fost preluat de către casa de cultură din Borsecul de Jos, clădirea renovată- restaurată din fondurile MDRT fiind recepționată în anul 2011. Casa de Cultură face parte din familia construcțiilor tip Fachwerk. Totuși se diferențiază prin statutul de clădire publică dar și de poziția sa, fiind amplasat în afara zonei protejate, în Borsecul de Jos. Astăzi adăpostește complementar căminului cultural cu sală de spectacole cu 200 de locuri, sală de repetiție pentru fanfară și bibliotecă orășenească. A fost ridicat în anii 30 ai secolului trecut și în prezent este clasat ca și monument, sub denumirea generică de casa Eisig, după negustorul evreu Eisig Iacob, care a construit clădirea.

Cazinoul și cinematograful de odinioară stau în paragină, fiind nefuncționale, părăsite demult.

Biserica romano-catolică din localitate este gazda concertelor de orgă.

O piesă de bază a infrastructurii turistice de agrement și sport este rețeaua de spații verzi, comoara stațiunii, care cuprinde parcuri din interiorul orașului, dar și zone verzi, arii naturale protejate din împrejurimile orașului, ca rezervația geologică Scaunul Rotund sau mlaștina adăpostind o specie rară de copac, mesteacănul pitic sau floarea denumită „piciorul cocoșului”, o specie tipic carpatică. Elementele rețelei verzi-peisagere sunt legate prin trasee turistice.

Parcul din stațiunea istorică, alea principală „Șapte izvoare” a fost reamenajată în ultimii trei ani, pe baza proiectului elaborat de biroul de proiectare Transpagony din Ungaria în 2009-2010, sub îndrumarea arhitectului peisagist Herczeg Ágnes. Intervenția a însemnat o suprafață de pavaj nou, de piatră cubică, vegetația înaltă reabilitată, dar și elemente de mobilier urban. Din această ultimă categorie fac parte băncile, coșurile de gunoi, indicatoarele, toate cele trei confecționate preponderent din lemn, în stil istoricist.

Dotările sportive din Borsec în prezent sunt de interes local, însă ele participă la îmbogățirea ofertei stațiunii prin utilizarea lor publică pentru activități de recreație. Printre acestea putem enumera noua sală de sport, un teren de sport cu gazon(zona Dealul Rotund-Poiana Zânelor, în mijlocul pădurii)gazon mai mare („stadion”), care se află pe Dealul Rotund, în mijlocul pădurii, lângă Hotel Sport.

Mai este o pârtie de schi pe versantul Malnaș, la sud de oraș, respectiv pârtia Speranța, finalizată în anul 2011, la nord-est de Borsecul de Sus. Complexul de schii Speranța, finalizat în anul 2010 cuprinde trei pârtii, centru de informații turistice, punct salvamont, închiriere echipamente sportive, restaurant cu terasă și parcare.

Cel trei pârtii sunt următoarele: pentru începători, cu grad de dificultate ușoară este pârtia Prichindel(lungime de 814 m, lățime minimă de 30 m, diferența de nivel de 139 m, pantă medie de 17%), cele cu grad de dificultate medie fiind pârtia Speranța(lungime de 680 m, lățime minimă de 57 m, diferența de nivel de 142 m, pantă medie de 21%) și pârtia Însorită(lungime de 726 m, lățime minimă de 30 m, diferența de nivel de 141 m, pantă medie de 19%). Complexul de schi este dotat cu mașină de bățătorit zăpadă, 2 tunuri de zăpadă, rezervor, teleschi și sistem de iluminat nocturn.



**Fig.2.4.4.3.: Complexul de schi „Speranța”**

Dotările sportive, bazele sportive, cu excepția celor nou construite, se află într-o stare nesatisfăcătoare. În

trecut, în Borsec funcționau o bază sportivă la Nadășu, un patinoar natural, bazin de înot, popicărie, tenis de câmp – în prezent majoritatea fiind distruse, niciuna dintre aceste dotări nefiind în stare de funcționare. Din oferta de agrement-sport a stațiunii lipsesc ștrandul, bazinul de înot, cluburile și sălile de jocuri.





## 2.5. ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV. BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN EXISTENT

### 2.5.1. TERITORIUL UATB

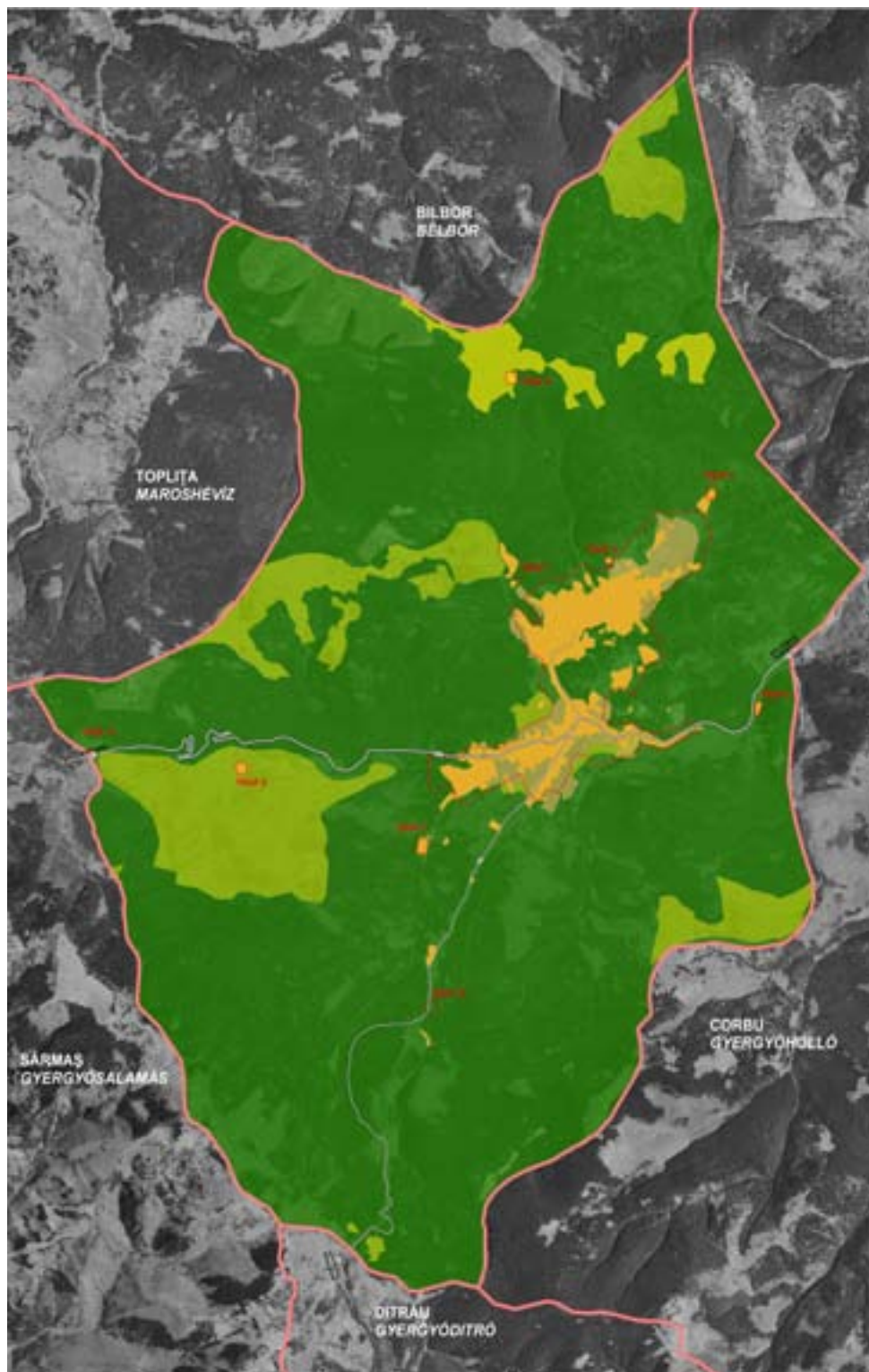


Fig.2.5.1. Teritoriul administrative al orașului Borssec

Teritoriul unității administrative teritoriale este cel stabilit prin legea 2/1968 privind organizarea administrativă a

teritoriului României. Teritoriul administrativ se învecinează cu:

la nord: comuna Bilbor;

la est: comuna Corbu;

la sud: comuna Ditrău;

la sud-vest: comuna Sărmaș

la vest: municipiul Toplița.

## 2.5.2. COMPONENTA TERITORIULUI ADMINISTRATIV

Teritoriul administrativ este compus din trupul principal, care include orașul Borsec, 9 trupuri de dimensiuni mai mici.

## 2.5.3. BILANȚUL TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR CUPRINSE ÎN LIMITA UATB

Teritoriul administrativ al orașului Borsec are o suprafață de 6427,52 ha, conform bazei de date topo aflată în posesia Primăriei Orașului Borsec. Bilanțul teritorial s-a făcut respectând destinația terenurilor conform codificării din normele tehnice pentru introducerea cadastrului general (Ordin MAP nr. 534/ 2001).

Ministerul Apărării Naționale nu are în administrare pe teritoriul administrativ al orașului Borsec imobile.

Tab..2.5.3. Bilanț teritorial existent UATB Borsec

BILANȚ TERITORIAL AL UATB		
DESTINAȚIA TERENURILOR DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ(UATB)	SUPRAFAȚA (ha)	PROCENT % DIN TOTAL UATB
	existent	existent
TERENURI DESTINATE FUNCȚIUNILOR URBANE(TEREN INTRAVILAN)	243.21	3.78%
TERENURI AGRICOLE	1111.66	17.30%
TERENURI FORESTIERE	4942.32	76.89%
TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	32.53	0.51%
TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	90.25	1.40%
TERENURI NEPRODUCTIVE	7.13	0.11%
TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ(TDS)	0.42	0.01%
<b>TOTAL UATB</b>	<b>6427.52</b>	<b>100.00%</b>

## 2.6. INTRAVILAN EXISTENT

### 2.6.1. INTRAVILANUL EXISTENT

Teritoriul intravilan existent a fost stabilit prin PUG 1999 și extins în perioada 2000-2011 prin intermediul documentațiilor de tip Plan Urbanistic Zonal.

### 2.6.2. CARACTERISTICI ALE ZONELOR DIN INTRAVILAN

Intravilanul existent este compus din 9 trupuri și trei localități componente. Cele 9 trupuri au fost numerotate pe baza PUG 1999, cu excepția a două trupuri, Trup 5 și Trup 3, primul nu mai face parte din UATB Borsec, al doilea a devenit parte a trupului central. Vezi în anexă piesa desenate, planșa „Plan reglementări urbanistice”.

### 2.6.3. BILANȚUL TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILANUL EXISTENT

Vezi anexa: piesa desenate, planșa „Plan reglementări urbanistice”.

Tab..2.6.3. Bilanț teritorial existent intravilan Borsec

BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN EXISTENT				
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (ha)			PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
	BORSEC (TRUP PRINCIPAL, NR.1)	TRUPURI IZOLATE*	TOTAL	
	existent	existent	existent	existent
INSTITUȚII ȘI SERVICII	12.19	2.97	15.16	3.82%
ZONA MIXTĂ	30.41	0.35	30.76	7.75%
LOCUIȚE DE TOATE TIPURILE	62.42	0	62.42	15.73%
UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	25.2	0	25.2	6.35%
UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE, TEREN AGRICOL	113.47	0.9	114.37	28.82%
ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, CIMITIRE	1.62	2.12	3.74	0.94%
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT <small>rutiers, feroviare, aeriene, navale</small>	28.48	0	28.48	7.18%
ZONE VERZI, PARCURI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	23.34	0	23.34	5.88%
CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	3.76	2.57	6.33	1.60%
APE	4.72	0	4.72	1.19%
PĂDURI	79.11	0	79.11	19.93%
ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0.42	0	0.42	0.11%
TERENURI NEFOLOSITE DPDV URBANISTIC	2.8	0	2.8	0.71%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>387.94</b>	<b>8.91</b>	<b>396.85</b>	<b>100.00%</b>

## 2.7. CIRCULAȚIE ȘI TRANSPORTURI

Pentru analiza situației actuale sunt utilizate concluziile următoarelor studii:

*Studiul de trafic* elaborat de SC VELTONA SRL, Timișoara, 2012 și SC PLANWERK SRL, Cluj-Napoca.

### 2.7.1. INTRODUCERE. SISTEMUL DE CIRCULAȚIE INTRAURBAN. NIVELUL DE PERFORMANȚA A TRAFICULUI ÎN ANUL DE BAZA 2012

#### SISTEMUL DE CIRCULAȚIE INTRAURBAN

Sistemul circulație intraurban se compune din rețeaua rutieră, rețeaua de spații pietonale și din suprafețele destinate parcurii din interiorul orașului. Străzile sunt de categoria a III-a și a IV-a.

##### Rețeaua rutieră

Scheletul de bază al structurii rețelei intraurbane se constituie din segmentele aferente ale drumurilor naționale care traversează orașul:

- drumul DN 15 prin strada Topliței și strada Gheorghe Doja
- drumul DJ128 prin strada Ditrăului

Alte componente importante ale acestei rețele sunt Aleea Carpați, str. Mihai Eminescu, str. Nouă, str. Jókai Mór, precum și drumul forestier din zona Lunca Mare. Prima e axa nord-sud al orașului, cu un volum de trafic auto semnificativ deoarece este singura legătură rutieră asfaltată între orașul de sus și cel de jos. Celelalte constituie scheletul rețelei rutiere din Borsecul de Sus. În partea inferioară a orașului rețeaua rutieră are următoarele componente principale: str. Topliței- str. Gheorghe Doja, str. Ditrăului și str. Mesteacănului, str. Cimitirului, respectiv legătura spre partea superioară a orașului, Aleea Carpați.

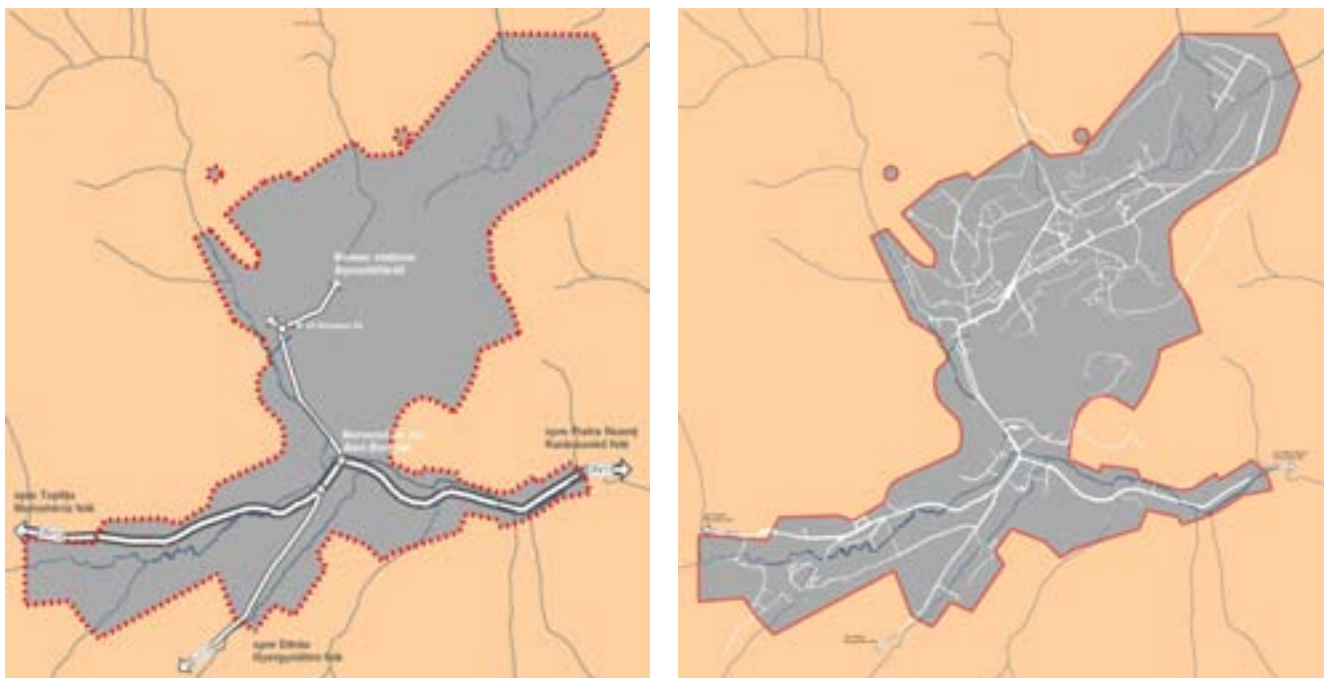


Fig.2.7.1-2. Scheletul structurii rețelei intraurbane și rețeaua de străzi intraurbane(modernizate și nemodernizate)

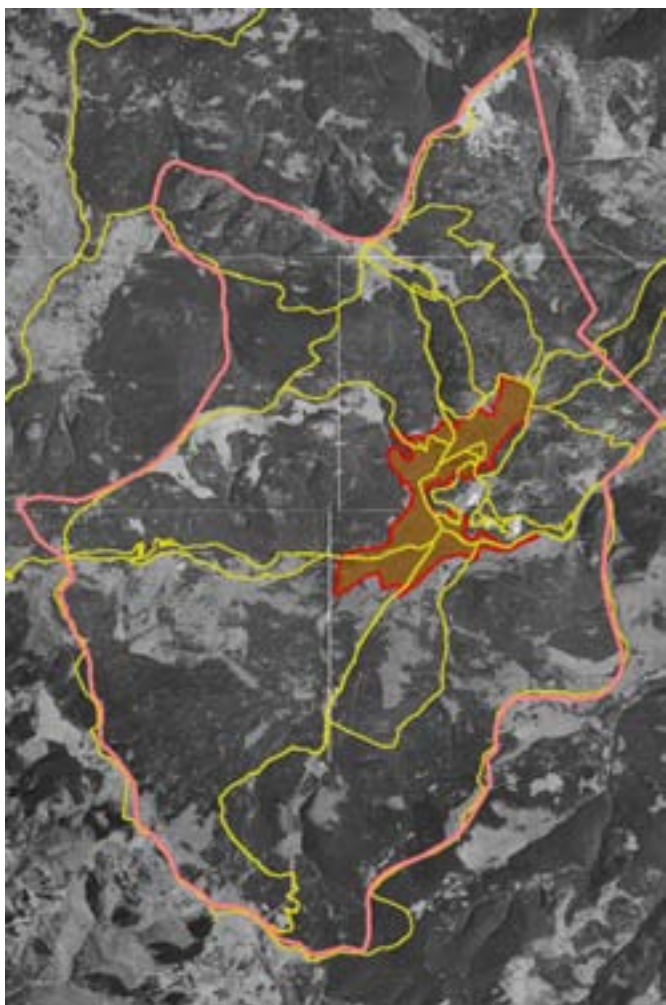
##### Rețeaua de spații pietonale- cicliste

Traficul pietonal se desfășoară pe trotuare, trasee pietonale speciale, piețe publice, sau prin rețeaua acestora. Spații pietonale și axe s-au format în principal în centrul istoric al orașului, dar deocamdată nu formează o rețea coerentă. Printre acestea se numără ansamblul bulevardul 7 Izvoare. .

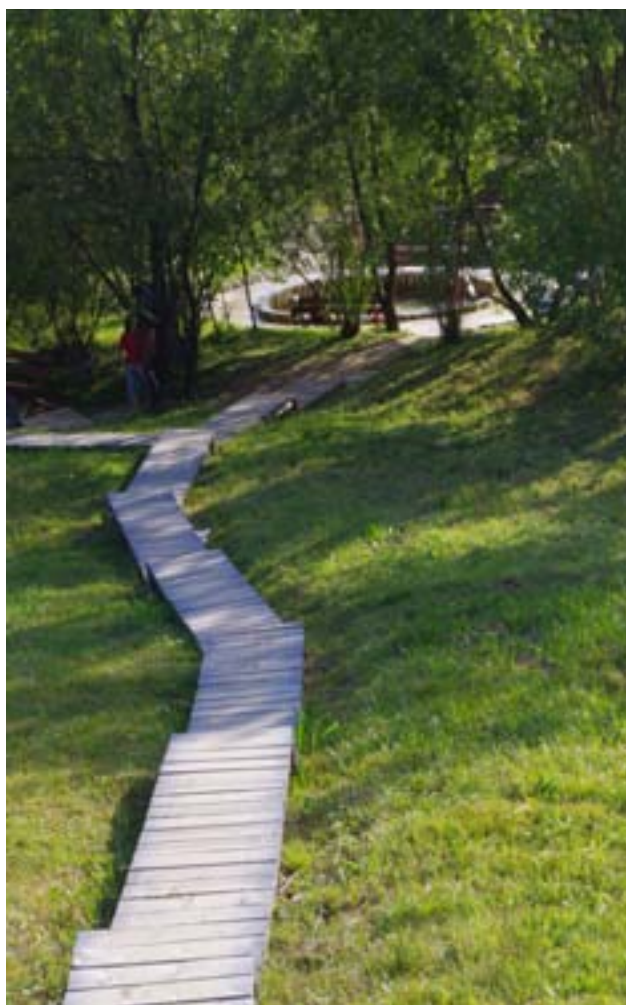
În ultimii ani s-au amenajat mai multe trasee pentru biciclete, trasee cicloturistice, fiind marcate prin indicatoare



14 astfel de trasee cicloturistice pe întreg teritoriul administrativ al oraşului.



**Fig.2.7.3. Rețeaua de trasee cicloturistice în UATB(verde)**



**Fig.2.7.4. Traseu turistic în Poiana Zânelor**

Acestea formează o rețea cicloturistică ce continuă în teritoriul județean în comunele Bilbor, Corbu etc. cu posibilități de conectare la zone turistice importante ca Gheorgheni-Lacu Roșu, Parcul Național Hășmașu Mare-Bicaz, Parcul Național Munții Călimani, sau zona stațiunii Vatra Dornei.



**Fig.2.7.5. Aleea 7 Izvoare**



**Fig.2.7.6. Poarta la Poiana Zânelor**

## Parcări



La analiza parcării am luat în considerare faptul că numărul de autovehicule parcate în zona centrului administrativ este relativ ridicat, ceea ce rezultă din densitatea de instituții locale precum și numărul mare de clădiri de locuit/ locuire colectivă /. Toate aceste elemente au generat o intensitate mare comparativ cu alte orașe stațiuni de dimensiuni asemănătoare. Proximitatea zonelor funcționale de locuire colectivă și zonelor cu instituții, sau chiar suprapunere lor în anumite locuri a cauzat și folosirea comună, nediferențiată a locurilor de parcare. Se recomandă o soluție diferențiată pentru cele două zone funcționale: în general este de dorit reducerea numărului de autoturisme ce parchează pe spațiu public, îmbunătățirea calității spațiilor publice, ca măsură de creștere a calității vieții în aceste zone cu procent de locuire ridicat. În prezent în oraș se regăsesc parcări colective la suprafață în zona centrului administrativ, și în ansamblul de locuire colectivă învecinată, impropriu amenajate, insuficiente ca și capacitate și parțial ca și poziționare, respectiv în zona de intrare a stațiunii istorice. În prezent în Borsec există 4 parcări amenajate, având o capacitate totală de cca. 200 de locuri pe strada Uzinei, la intrarea în stațiune pe Aleea 7 Izvoare, în centrul administrativ și la pârția de schi. Nu există parcări subterane/ supraetajate sau garaje publice.



Fig.2.7.7. Parcare auto vizavi de Primărie



Fig.2.7.8. Parcare auto în centrul ansamblului de blocuri

## NIVELUL DE PERFORMANȚĂ A TRAFICULUI ÎN ANUL DE BAZĂ 2012

S-au efectuat măsurători de trafic în data de 19.06.2012 în două intervale de câte trei ore. Aceste măsurători au vizat atât evaluarea volumului de trafic pe principalele artere majore, cât și identificarea direcțiilor și sensurilor de trafic din oraș. Măsurătorile au urmat următoarea metodologie:

**Măsurători tip cordon:** prin sondarea/ prin interogare/ traficului de la intrarea în oraș, s-au identificat localitățile-sursă precum și, în cazul în care nu au avut ca destinație orașul Borsec, atunci localitățile destinație/ pentru a putea evalua traficul de tranzit/. Volumul de trafic cu destinația Borsec s-a calculat pe zone- măsură prin care s-a dorit identificarea volumului de trafic, a încărcărilor pe fiecare parte a orașului prin relevul fotografic efectuat în intervalul măsurătorilor din nodurile caracteristice și analiza comparativă a datelor obținute din acestea.

**Măsurători în noduri:** în principalele noduri s-a efectuat numărătoarea volumului de trafic aferent, pe categorii de autovehicule. Inventarierea a vizat totalul autovehiculelor ce au trecut prin nodul respectiv la momentul măsurătorii. Ca urmare rezultatul este relevant nu numai în privința numărului de autovehicule ce au virat, ci și în privința volumului de trafic pe diferite segmente ale aceleiași străzi.

Prin măsurătorile tip cordon a rezultat volumul de trafic de tranzit, traficul de destinație. Traficul-sursă/ ce pornește din oraș/ s-a considerat a fi identic cu traficul destinație/.

Traficul din interiorul orașului s-a stabilit pe baza datelor obținute în punctele de măsurători (relevu fotografic), prin eliminarea traficului de tranzit, respectiv traficul cu destinația în afara orașului. Acesta a fost verificat estimativ prin metode matematice. La baza acestei metode matematice au stat datele structurale ale fiecărei zone ( număr de locuitori, număr de locuri de muncă, valori referitoare la suprafețele destinate comerțului și serviciilor etc.). Pe baza acestor date s-au calculat valorile medii ale componentei de trafic pentru fiecare zonă în parte. Matricea de trafic a orașului s-a efectuat cu ajutorul valorilor medii din măsurători și din estimări, ceea

ce conferă informații despre starea, situația traficului existent în oraș, și în același timp este necesar pentru calibrările uzuale, de proiecție, ale modelului de trafic creat în paralel.



Fig.2.7.9. Puncte- măsurători de trafic



Fig.2.7.10. Încărcări existente rețea de trafic(7-19 h)

### Modelul de trafic

În paralel cu analiza situației existente s-a construit modelul de trafic al rețelei urbane ce se pretează la analiza-simularea de probleme de trafic detaliate, sau modulul pentru analiza, proiectarea de rețele de transport public/. În model se regăsesc elementele rețelei de drumuri publice de pe teritoriul orașului, nodurile/ cu caracteristicile geometrice și tipologie- noduri simple, semaforizate sau sensuri giratorii/, precum și datele referitoare la viteza maximă permisă, și în consecință valorile de timp de parcurgere a unor distanțe în interiorul orașului. Caracterul particular al fiecărui element, segment de stradă impune utilizarea de coeficienți de corecție/ de ex. efectul de încetinire la parcuri, la secțiuni de stradă mai mici decât cele prevăzute în normative, standarde/.

Modelul de trafic alocă volumul de trafic aferent fiecărei categorii de autovehicul prin metode, tehnici diferite:

- volumul de trafic pentru autoturisme cu valorile cele mai mici pentru timpul de parcurgere
- volumul de trafic greu numai pe drumurile ce permit acest lucru
- volumul de trafic pentru autobuze/ transport public/ luând în calcul traseul efectiv, real din mersul prestabilit al autobuzelor(nu este cazul la Borsec)

Prima calibrare, de obicei, arată o diferență față de situația dată prin măsurători. Corecția acestora se face pe parcurs, prin calibrări succesive. Astfel se vor identifica acele criterii, elemente care, prin utilizarea automată a datelor structurale nu au ieșit la iveală/ de ex. traficul cu „nevoi de parcare” din centru/.

### Disfuncționalități ale sistemului de trafic pe baza măsurătorilor efectuate și analizei pe teren

La început câteva date de pornire, naționale, sau specifice orașului Borsec, care vor influența traficul perioadei proxime sau mai îndepărtate.

Un indice important este numărul de autoturisme/ 1000 de locuitori. Acest indice/ dată statistică din anul 2006/ aferent României, într-un tabel comparativ pe întreaga Uniune Europeană situează România printre țările codașe. Pe baza acestui tabel, în anul 2012, pentru România putem utiliza valoarea de cca. 180-190 autoturisme/ 1000 locuitori. Situația din Borsec nu diferă semnificativ de cea generală- medie pe plan național. Pe baza datelor statistice/ număr de locuitori și număr de autoturisme declarate, rezultă următoarele valori: 200 de autoturisme (proprietate personală sau proprietate persoană juridică), și 190 de autoturisme(exclusiv proprietate personală)/ 1000 de locuitori.

Valorile de trafic corespunzătoare încărcării străzilor diferă pe segmente. Se pot observa valori mari la următoarele străzi:

- segmentele intraurbane ale drumurilor naționale: str. Topliței, str. Gheorghe Doja
- acele străzi, pe care se pot accesa instituțiile din centrul administrativ, fabrica de îmbuteliere a apei minerale și parțial stațiunea istorică: partea inferioară a Aleii Carpați

Valorile din cea de a doua categorie sunt relativ ridicate, deoarece includ și valorile create de trafic pietonal și cele legate de fluxul turistic.

În partea superioară a orașului se observă suprasolicitarea Aleii Carpați pe segmentul cuprins între intersecția cu drumul național DN15 și baza fabricii de îmbuteliere a apelor minerale SC Romaqua SA. Traficul greu, generat de transportul apei minerale, reprezintă nu doar un factor de supraîncărcare a unor segmente de străzi din rețeaua intraurbană ci și un factor de poluare chimică-fizică a aerului, sau sub aspect fonic. În partea inferioară a orașului segmentele de stradă afectate de traficul greu la/de la fabrica de îmbuteliere sunt următoarele: str. Topliței și str. Gheorghe Doja, integral. Suplimentar, traficul de tranzit între județele, regiunile învecinate, ce trece, în mod similar, prin aceleași două străzi sporește gradul de discomfort urban.



**Fig.2.7.11. Harta disfuncționalității de trafic**



**Fig.2.7.12. Trafic de tranzit(greu) regional- interjudețean**

În momentul de față, traficul de tranzit poate utiliza doar trasee din interiorul orașului ce trec prin centrul orașului de jos(cu componentă rezidențială însemnată). În viitor, în eventualitatea realizării unei centuri ocolitoare, sau a unor segmente de ocolitoare, străzile folosite acum în acest scop pot fi eliberate, cel puțin parțial, de traficul greu de tranzit/ ex. str. Topliței, str. Gheorghe Doja./



**Fig.2.7.13. Parcare improvie la ansamblul de blocuri**



**Fig.2.7.13. Conflict trafic ciclist- trafic greu**

Deasemenea se remarcă insuficiența cantitativă și calitativă a locurilor de parcare, agravată și de lipsa de reguli de circulație aferente, în special în vecinătatea instituțiilor publice, sau unor unități economice importante. Lipsa trotuarului amenajat pe anumite segmente de drumuri din rețeaua intraurbană contribuie la nesiguranța circulației pietonal-cicliste. În stațiune nu există trotuare ci acostamente.

#### **Scenariile de dezvoltare pentru orizonturile de timp 2012-2022**

Pentru următorul deceniu se preconizează creșterea nivelului de motorizare și în consecință a volumului de trafic la media europeană. Revenirea turismului ca sector economic major al orașului Borsec va spori suplimentar volumul de trafic. Deasemenea realizarea autostrăzii Tîrgu Mureș-Iași și/sau a unei centuri ocolitoare la sud de corpul principal al orașului vor influența cantitativ și calitativ sistemul de trafic (și de circulație) din Borsec.

#### **2.7.4. DATE PRIVIND ÎNVELITORILE STRĂZILOR DIN ORAȘ, CF.EVIDENȚEI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE**

Starea învelitorii străzilor din oraș este un factor important ce influențează calitatea traficului. Astfel, până în anul 2009 lungimea străzilor era de 40 km din care 29 km erau străzi neasfaltate. Majoritatea străzilor din Borsec au statul de uzură din piatră spartă amestec cu argilă având degradări ale suprafeței de rulare datorită capacității portante scăzute și îmbătrânirii îmbrăcăminților, respectiv lipsei elementelor ce asigură evacuarea apei din zona drumurilor. Se poate constata lipsa încadrării suprafeței carosabile cu borduri sau acostamente. Pe marginea străzilor șanțurile sunt colmatate și datorită acestui fenomen au apărut zone în care apa provoacă bălțiri pe suprafețe întinse.

În anul 2011 a fost finalizată execuția Drumului Apelor Minerale, cu finanțare PHARE CES 2006, care cuprinde reabilitarea rețelei de străzi Aleea Rotundă, Aleea Stadionului, Aleea 7 Izvoare, Aleea Izvorul 10 și parcare de la intrarea în stațiunea istorică.

Pentru ocolirea orașului de către traficul de tranzit a fost construită în anul 2009 o linie de centură - km 0+3,5 (cu sens unic) care traversează de la sud la nord, aproximativ în formă de arc de cerc, versantul muntos aflat la periferia nord estică a Borsecului. Traseul începe din capătul Aleii Stadionului (km 0, partea de sud a orașului) și se termină la capătul străzii Nadăș (km 3,5 partea de nord a orașului). Totuși volumul de trafic de tranzit din zonă este unul redus, centura ocolitoare având mai degrabă un rol însemnat în preluarea traficului generat de complexul de schi amenajat în 2009-2010.

Reabilitarea drumului județean DJ128 care face legătura între Borsec și Jolotca (Ditrău) și are o lungime de 18 km este de importanță crescută. Drumul va reduce cu peste 30 km distanța față de reședința de județ. Până în prezent s-au reabilitat 5 km cu finanțare din partea Consiliului Județean Harghita. Totodată va fi legătura directă cu viitoarea autostradă Tîrgu Mureș-Iași, prin nodul Ditrău.

Reabilitarea a două drumuri forestiere (Campu Mare – Groapa Rotundă cu lungime de 3,049 km și Nădașa - Făget cu lungime de 3,545 km care se desprind din drumul de centură al orașului Borsec) este necesară în vederea asigurării accesului spre partea nordică a extravilanului pentru transportul masei lemnoase spre unitățile de prelucrare și a accesului la suprafețe forestiere și fânețuri. Starea carosabilului este degradată, statul de uzură existent fiind alcătuit din pietruiri cu interspații nisipoase argiloase cu grosimi variabile așezate pe un strat cu conținut de bolovăniș compact. Pe unele porțiuni, pe mijlocul drumului există stânci de mari dimensiuni care pot fi menținute în structură.

## 2.8. ECHIPARE EDILITARĂ

### 2.8.1. GOSPODĂRIREA APELOR

#### **Date generale**

Deținătorul lucrărilor hidrotehnice respectiv administratorul cursurilor de apă menționate este Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț, A.N. Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Siret. Principalul element de apă de suprafață este râul Vinului, afluent al râului Bistricea. Rețeaua de ape de suprafață este alcătuită de pâraiele componente din bazinul Vinului: Mestecăniș, Vinișorul, Hantzker, Nadășul, Malnaș. Acestea au un regim de alimentare permanent. Principalele elemente morfometrice determinate pentru pâraul Vinului și afluenții acestuia în localitatea Borsec sunt:

La determinarea debitelor maxime au fost prelucrate statistic datele de monitorizare continuă de la stațiile hidrometrice Bilbor și Tulgheș. Debitele și nivelurile maxime cu diferite probabilități de depășire pe cursurile de apă sunt următoarele:

Un capitol esențial la capitolul gospodăririi apelor o reprezintă resursele de apă minerală de pe teritoriul administrativ al orașului, care dispun de perimetre de protecție, de zone de siguranță, în conformitate cu legislația și normativele în domeniu aflate în vigoare. În cadrul perimetrului de protecție hidrogeologică se vor respecta prevederile privind protecția și exploatarea rațională a zăcămintelor de substanțe minerale supravegheat de ANRM( Agenția Națională a Resurselor Minerale ).

#### **Disfuncționalități:**

- starea de funcționare nesatisfăcătoare a unor lucrări de infrastructura de gospodărire a apei: albiile neamenajate cu potențial de grad ridicat de inundabilitate, poduri în stare precară(peste pâraiele Malnaș, Hantzker și Mestecăniș)
- potențialul de apă potabilă existentă nu este folosită rațional
- deversări ilegale de ape uzate menajere în pârauri, din cauza lipsei sistemului de canalizare în anumite părți de oraș
- poduri subdimensionate care creează probleme cu ocazia inundațiilor: poduri peste pâraul Vinului (în două puncte de-a lungul DN15)- vezi subcapitolul 2.2.3.Zone de risc natural, respectiv *Planul de analiză și acoperire a riscurilor la nivelul Orașului Borsec, 2012*

În zonele inundabile nu este recomandată folosirea stațiilor proprii de epurare cu evacuare în ape curgătoare. În cazul orașului Borsec zone critice cu protecție hidrogeologică respectiv inundabile sunt zone aflate în partea superioară a localității(zona rezervoarelor 7 Izvoare respectiv Hantzker), zone în care este indicată extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare cât mai curând datorită apariției unui număr mare de case de locuit.

- izvoarele de apă minerale nu sunt valorificate respectiv protejate conform normelor în vigoare. În zonele de protecție hidrogeologică este interzisă forarea puțurilor pentru consum de apă pentru a păstra echilibrul natural al zăcămintului, a parametrilor cantitativi și calitativi și a proprietăților fizico – chimice ale apelor minerale.

### 2.8.2. ALIMENTARE CU APĂ

#### **Date generale**

Componentele sistemului de alimentare cu apă sunt următoarele: elemente surse de apă(captări de izvoare-7 Izvoare, Hantzker I și Hantzker II), stația de ridicare a presiunii(stația de pompare de la captarea 7 Izvoare), elemente de aducțiune(cele de la două conducte de aducțiune: 7 Izvoare și Hantzker), rezervoare de înmagazinare a apei(2 în zona A, 2 în zona B și un singur rezervor în zona C ), stații de tratare a apei la fiecare rezervor, respectiv elementele ale rețelei de distribuție.

Prestările de servicii de alimentare cu apă potabilă a localității, transportul apelor uzate evacuate prin rețeaua



de canalizare centralizată și epurarea acestora prin stația de epurare orășenească sunt executate în prezent de către SC Romaqua Prest SA. Pentru alimentarea cu apă a localității Borsec se utilizează în prezent două surse independente de alimentare: 7 Izvoare care deservește Borsecul de Sus și Hanczker care deservește Borsecul de Jos.

Rețeaua de distribuție a apei potabile de la cele două rezervoare de înmagazinare (rezervor 7 Izvoare – 500 m<sup>3</sup> și rezervor Hanczker – 200 m<sup>3</sup>) are o lungime totală de cca. 18,6 km, este realizată din tuburi de azbociment, oțel carbon și fontă de diferite dimensiuni.

În prezent 88% din locuitorii Borsecului beneficiază de alimentare cu apă, 80% din locuințe fiind branșate la rețeaua de alimentare cu apă. Consumul specific de apă este de 12 mii mc pentru populație și 16.5 mii mc pentru agenții economici din zonă. Ultimul buletin de analiză(2011) indică o apă de calitate foarte bună (sursa: *Laboratorul de încercări fizico-chimice și microbiologice, SC Romaqua Grup, noiembrie 2011*).

În urma constatărilor privind starea precară a diverselor componente ale sistemului de alimentare cu apă în Borsec a fost întocmit proiectul care își propune „Reabilitarea sistemului de alimentare cu apă”. În anul 2009 SC Romaqua Prest SA, operatorul unic din localitate, s-a angajat la reabilitarea rețelei de alimentare cu apă din fonduri proprii ale societății de îmbuteliere a apei minerale. Reabilitarea se face în etape, în fiecare an executându-se o cantitate prestabilită, finalizarea proiectului fiind prevăzută pentru anul 2015. Proiectul prevede reabilitarea a 17,825 km de rețea de transport și distribuție apă potabilă și extinderea rețelei cu 2,175 km.

#### **Disfuncționalități:**

- durata de viață depășită a rețelei de distribuție, ceea ce determină pierderi însemnate de apă, implicând reparații frecvente și costisitoare
  - câteva artere nu pot face față debitului necesar în orele de vârf, fiind evident subdimensionate.
- Starea precară a rețelei ce determină pierderile, precum și intervențiile numeroase conduc la diminuarea performanțelor serviciilor de distribuție a apei.
- lipsa locală a alimentării cu apă potabilă în anumite părți de oraș(20% din totalul de locuințe)

### **2.8.3. CANALIZARE**

#### **Date generale**

Componentele sistemului de canalizare sunt următoarele: elemente de rețea de canalizare(colectorul principal și colectoarele secundare), stația de epurare.

Rețeaua de canalizare a orașului Borsec a fost realizată în perioada 1965-1967, stația de epurare între 1963-67 și recent reabilitată-modernizată.

Orașul și stațiunea Borsec dispun în prezent de un sistem separativ de canalizare și epurare pentru ape uzate menajere, apele pluviale fiind dirijate prin rigole în emisarii cei mai apropiați. Apele uzate menajere ajung în prezent într-o stație de epurare cu treapta mecanică alcătuită din grătar, deznisipator și decantor. Lungimea totală a colectorului principal și a colectoarelor stradale existente este de 13,6 km din care racorduri și ramificații 2,34 km.

Canalizarea actuală a suferit o degradare continuă în timp, datorată pe de o parte materialelor utilizate și tehnologiei de montaj care se practica în anii '80, cât și datorită agresivității apelor subterane asupra betonului. Acest fapt duce la pierderi de apă uzată în pânza freatică cu efecte negative asupra acesteia.

Conform datelor primite de la Primăria Borsec, 70% din locuitorii orașului Borsec beneficiază de canalizare, 70% din locuințe fiind branșate la rețeaua de canalizare.

În urma constatării disfuncționalităților a fost întocmit proiectul „*Reabilitare sistem de canalizare și stație de epurare în localitatea Borsec, județul Harghita*” iar conform acestuia se vor realiza colectoare de canalizare cu lungime totală de cca 8 km pe străzile Carpați, Izvoare, Aleea Rotundă, Pietrei, Topliței, Ditrăului, Mesteacănului, Petőfi și Primăverii. După executarea noilor colectoare colectoarele existente se vor transforma în colectoare pluviale montându-se guri de scurgere ce se vor racorda în căminele existente, iar colectoarele existente se vor fragmenta pe anumite porțiuni realizându-se deversarea acestora prin intermediul unor guri de vărsare în pâraiele existente. Pentru reabilitarea stației de epurare s-a propus realizarea unei noi stații de epurare modernă, modulată automatizată cu grad ridicat de eficiență , de cca. 98 - 99 %, și consum energetic

reduc, care să asigure parametri de deversare în emisar conform normativelor în vigoare. De asemenea proiectul a propus realizarea rețelelor de colectare a apelor uzate menajere în sistem separativ din conducte de PVC amplasate în subteran, în axul străzilor pe străzi neasfaltate și în trotuare, respectiv zone verzi în străzi asfaltate. Proiectul a fost depus la Compania Națională de Investiții iar pentru 4,85 km rețea de canalizare există contract de reabilitare cu SC Romaqua Prest SA.

#### **Disfuncționalități:**

- elemente de rețea de canalizare deteriorate, cu risc de infestare a pânzei freatice
- neetanșeități ce conduc la colectarea apelor freatice în rețeaua de canalizare și un debit crescut și posibile probleme la epurarea apelor uzate
- lipsa racordării la sistemul de canalizare în anumite părți de oraș(cca.30% din totalul de locuințe)

### **2.8.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ. REȚELE ELECTRICE. ILUMINAT PUBLIC**

#### **REȚELE ELECTRICE**

##### **Date generale**

Rețeaua de alimentare cu energie electrică este compusă din elemente de rețele de distribuție(joasă, medie și înaltă tensiune), stații de alimentare, puncte de alimentare și posturi de transformare.

Orașul Borsec beneficiază de o stație de transformare și 29 de posturi de transformare din care cinci sunt dezactivate. Numărul de consumatori casnici este de 1580 iar numărul de agenți economici de 193 (Sursa *Electrica Toplița*, 2011). Rețeaua de energie electrică a fost modernizată pe strada 7 Izvoare (LES).

Zona nu beneficiază de un potențial deosebit de energie regenerabilă din surse solare și eoliene, vânturile având o intensitate redusă, respectiv numărul zilelor însorite nu este foarte ridicat.

##### **Disfuncționalități. Concluzii.**

- nu s-au constatat deficiențe majore la sistemul de alimentare cu energie electrică
- echipamentele principale din centrale sunt mult supradimensionate pentru condițiile existente la momentul actual

#### **ILUMINAT PUBLIC**

##### **Date generale**

În privința iluminatului public, prin Proiectul „Drumul Apelor minerale” acesta a fost reabilitat-modernizat pe Strada 7 Izvoare, Aleea Policlinicii, Aleea Izvor și aleile pietonale( sursa: *SF Drumul Apelor Minerale, date puse la dispoziție de Primăria Borsec*).

##### **Disfuncționalități. Concluzii.**

- grad de acoperire limitat al sistemului de iluminat public, nesatisfăcător în anumite zone ale orașului(zona locuirii colective, zona turistică a stațiunii etc.)
- stare precară a unor elemente de iluminat public(stâlpi, corpuri de iluminat lipsă)
- rețele aeriene pe multe segmente, factor poluant vizual în zonele de interes public, turistic

### **2.8.5. COMUNICAȚII. REȚELE DE TELECOMUNICAȚII.**

#### **Rețele fixe**

##### **Date generale**

Serviciile de telefonie fixă din localitatea Borsec sunt furnizate de către operatorul de telecomunicații SC Romtelecom SA.

În prezent există 550 abonați telefonici. Rata de penetrare a telefoniei fixe (numărul abonamentelor telefonice/100 de locuitori), calculată la 2572 locuitori (oct. 2011), este de 21,38%, aproape de media națională

- 22,8% (dec. 2011).

Numărul abonamentelor de servicii de date broadband - conexiuni internet de bandă largă (numărul abonamentelor de date/100 de locuitori) este 347. Rata de penetrare a conexiunilor broadband este 13,5%, la fel aproape de media națională – 14,6% (dec. 2011).

Serviciile de voce sunt asigurate prin centrala telefonică digitală Alcatel MSAN echipată la 576 porturi, extensibilă. Serviciile de date sunt deservite de echipamente ZTE și Ericsson, echipate la 512 porturi.

Echipamentele de comunicații sunt conectate la rețeaua națională de telecomunicații prin magistrala de fibră optică Toplița – Borsec – Tulgheș – Bicz, care trece prin localitate.

Rețeaua de telefonie din localitate este compusă din cabluri telefonice subterane și cabluri aeriene. Cablurile subterane sunt instalate în canalizația telefonică.

Canalizația subterană cuprinde camerele de tragere și conducte PVC între aceste camere. Există o rețea de canalizație construită între repartitorul principal din str. Izvorului nr. 1 și subrepartitorul din str. Toplitei nr. 1.

Repartitorul principal și subrepartitorul sunt conectate între ele prin cabluri de Cu de mare capacitate (400 per./0,4 mm și 200 per./0,4 mm), denumite cabluri de transport.

Cablurile de distribuție se ramifică din cablurile de transport și au pe ele instalate cutii terminale, nișe sau cutii de distribuție la care se conectează circuitele abonaților.

Rețeaua aeriană este instalată pe stâlpii de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune și pe stalpi de telecomunicații din lemn.

Cutiile terminale, nișele și cutiile de distribuție constituie punctele terminale ale rețelei. Majoritatea cutiilor terminale sunt instalate pe stalpi sau pe zid.

În ultimii ani s-au efectuat o serie de modernizări ale echipamentelor și ale rețelei de telecomunicații:

În 2010 s-a înlocuit centrala telefonică digitală GoldStar care utiliza modul de comutație clasică TDM (Time Division Multiplexing) cu o centrală Alcatel MSAN, echipament care utilizează tehnologia VoIP (Voice over IP).

Tot în anul 2010, în cadrul proiectului de reabilitare a zonei centrale - str. 7 Izvoare, s-a finalizat lucrarea de trecere în subteran a rețelei de telecomunicații din această zonă a orașului, eliminând astfel cablurile aeriene și stâlpii de susținere.

În 2011 s-a finalizat lucrarea de extensie a rețelei de telefonie în vederea conectării blocurilor ANL din strada Topliței.

În prezent, rețeaua de acces a rețelei telefonice este bazată pe perechi de cablu din cupru. Având în vedere cerințele actuale din partea clienților pentru viteze de acces la Internet cât mai mari, aceasta structură a rețelei de telecomunicații este un dezavantaj.

Serviciile de date de bandă largă sunt furnizate pe cablurile de cupru, utilizând tehnologia ADSL (Asymmetric Digital Subscriber Line – Linie de abonat digitală asincronă). Această tehnologie permite viteze de acces de până la 20 Mbps. Inconvenientul utilizării tehnologiei ADSL este că viteza de transfer depinde de lungimea liniei de abonat. Cu cât linia este mai lungă, viteza este mai scăzută.

Astfel în zona blocurilor ANL nu se pot oferi servicii de date cu viteze mai mari de 2 Mbps.

Pentru îmbunătățirea structurii rețelei de telecomunicații în prima fază se propune instalarea unui cabinet conectat cu fibră optică în zona subrepartitorului din strada Toplitei nr. 1. Prin instalarea acestui cabinet lungimea liniei de abonat pentru clienții conectați la acest subrepartitor se reduce cu 1,5 km.

În a doua fază se propune construirea unei rețele de telecomunicații de fibră optică și trecerea la utilizarea tehnologiilor FTTB (fiber to the building) - rețea de fibră optică până la clădire (blocuri, instituții) și FTTH (fiber to the home) – rețea de fibră optică până la abonat.

Prin aplicarea acestor tehnologii se obține:

- diversificarea serviciilor oferite abonaților (acces la Internet de viteză mare, acces la servicii multimedia, video)
- posibilitatea asigurării accesului la servicii pentru care se acceptă negocierea debitului și a traficului
- reducerea costurilor de operare și întreținere prin reducerea lungimii liniilor de abonat.

Televiziunea prin cablu este asigurată de către SC Digital Cable System SA, Romtelecom Dolce, DIGI TV. Serviciile de televiziune analogică prin cablu TV (CATV) sunt furnizate de către operatorul Digital Cable Systems (AKTA).

Rețeaua de distribuție CATV este o rețea aeriană utilizând cabluri coaxiale instalate pe stâlpii de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune.

## **Rețele mobile**

### **Date generale**

Există acoperire pentru trei operatori naționali de telefonie mobilă: Orange, Vodafone și Cosmote.

Servicii de televiziune digitală prin satelit sunt oferite de către operatorii RDS (Digi), Romtelecom (Dolce) și UPC (Focus Sat).

### **Disfuncționalități. Concluzii.**

- accesibilitate redusă sau lipsă în anumite zone ale orașului (zona ansamblului de blocuri ANL)
- nevoia de diversificarea a serviciilor oferite abonaților (acces la Internet de viteză mare, acces la servicii multimedia, video)
- costuri relativ ridicate a acestor servicii
- cabluri dispuse pe stâlpi- rețele aeriene constituie factor poluant vizual, mai ales în zonele de interes public și tuistic crescut

## **2.8.6. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ**

### **Date generale**

În orașul Borsec nu există rețea centralizată de alimentare cu energie termică.

Majoritatea clădirilor sunt încălzite individual fiecare, preponderent cu lemne iar unele pensiuni cu ajutorul combustibilului lichid. Primăria Borsec a depus la Ministerul Mediului și Pădurilor un proiect, aflat în prezent în stadiul de evaluare, referitor la „Instalarea sistemelor de încălzire care utilizează energie regenerabilă în Grup Școlar Zimmethausen”.

## **2.8.7. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

### **Date generale. Concluzii**

Localitatea Borsec se situează la extremitatea nordică a județului Harghita, lângă drumul național DN 15, între localitățile Toplița și Piatra Neamț.

În momentul actual în apropierea localității Borsec nu există conducte de transport gaze naturale, cea mai apropiată localitate alimentată cu gaze naturale fiind municipiul Toplița, situat la o distanță de 27 km de Borsec. În prezent serviciul public de distribuție gaze naturale pentru orașul Borsec nu este concesionat de nici un operator licențiat de distribuție.

În cursul anului 2001 s-a efectuat un studiu de fezabilitate pentru alimentarea cu gaze naturale a localităților din județul Harghita. În urma acestui studiu, din considerente economice, s-a ajuns la concluzia că alimentarea cu gaze naturale a localității Borsec nu este o investiție rentabilă. Din acest motiv, la proiectarea extinderii conductei de transport gaze naturale, nu s-a prevăzut ramificație pentru alimentarea localităților din zona Borsec.

Încălzirea locuințelor și a clădirilor administrative este realizată cu combustibil solid tip lemne de foc și deșeu lemnos, combustibil care se poate procura relativ ușor datorită zonei montane unde este amplasată localitatea.

## **2.8.8. GOSPODĂRIRE COMUNALĂ**

### **Gestiunea deșeurilor.**

#### **Date generale. Disfuncționalități.**

Gestionarea deșeurilor cuprinde toate activitățile de colectare, transport, tratare, valorificare și eliminarea deșeurilor. Serviciul de salubritate se organizează pentru satisfacerea nevoilor populației, ale instituțiilor publice și ale agenților economici de pe teritoriul unității administrative teritoriale.

Până în 2008 deșeurile colectate din gospodărie erau transportate la un loc de depozitare aflat la 5 km de localitate. Depozitul respectiv a fost închis, ca fiind neconform în anul 2009, iar în momentul de față există

contracte individuale cu o firmă care colectează și transportă gunoiul menajer la Miercurea Ciuc. Prin Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor 2007-2013 se prevede realizarea unei platforme de colectare deșeuri la Remetea (cca. 60 km de Borsec) cu stație de transfer la Borsec. În momentul de față proiectul „Sistem integrat de management al deșeurilor în județul Harghita și închiderii depozitelor de deșeuri urbane neconforme în județul Harghita” este depus la Ministerul Mediului, aflându-se pe lista de finanțare. În Borsec sunt amplasate câteva containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor (în momentul de față numai pentru plastic) dar acest sistem încă nu funcționează.

#### **Piețe agroalimentare**

##### ***Date generale. Disfuncționalități.***

În Borsec funcționează două piețe agroalimentare, în cele două părți ale orașului. Principala disfuncțiune este dată de starea, amenajarea-echiparea defectuoasă a acestora.

#### **2.8.9. LUCRĂRI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare**

##### ***Date generale. Disfuncționalități.***

Cele mai mari greutăți apar în relația cu proprietarii de teren cărora este greu de explicat necesitatea de întreținere a rețelelor de canale, cu toate că prin Ord. nr. 227/31.03.2006 al M.A.D.P.R se prevede zona de protecție a canalelor pentru întreținerea acestora.

O altă problemă care se ivește foarte des este faptul că pentru eliberarea Autorizațiilor de construire nu se solicită Acordul tehnic al ANIF și nici Avizul pentru scoaterea din circuitul agricol al terenurilor aflate în amenajările de îmbunătățiri funciare, fapt datorită căruia apar construcții pe canale, se umplu canale, care duc la inundarea terenurilor etc.

Nerespectarea de către proprietarii de teren a zonelor de protecție a canalelor pentru întreținerea acestora.



## 2.9. PROBLEME DE MEDIU. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

### INTRODUCERE

Prezentul capitol evidențiază pe scurt aspectele legate de starea mediului înconjurător precum și impactul activităților economice desfășurate în Borsec asupra componentelor de mediu. În analizele de mai jos au fost luate în considerare și prezentate – calitatea elementelor mediului precum: aerul, apa, relieful, solul, dar și alte elemente caracteristice, de hidrografie și hidro-geologie, condiții climaterice etc..

### 2.9.1. CADRUL GEOGRAFIC ȘI HIDROGEOLOGIC- BAZA DE SUSȚINERE A SISTEMULUI TERITORIAL A SISTEMULUI URBAN AL ORAȘULUI BORSEC.

Vezi *Studiul de fundamentare PUG în domeniul geotehnic și hidrogeologie*, elaborat în 2012 de SC Geo-tech SRL Gheorghieni, și *Studiul de fundamentare PUG în domeniul mediului*, elaborat în 2012 de Demeter László și Erőss Árpád, Miercurea Ciuc.

### DATE GENERALE

#### Relieful

Orașul este situat în depresiunea Borsec, la contactul munților Călimani, Gurghiu și Bistriței.

Ca poziție geografică orașul Borsec se identifică prin coordonatele 46° 58' latitudine nordică și 25° 34' longitudine estică.

#### Geologia zonei

Din punct de vedere geologic-structural regiunea Borsec se înscrie în seria depresiunilor intramontane dezvoltate în zona cristalino-mezozoică a Carpaților Orientali, mărginită la est de zona flișului intern și la vest de vulcanitele neogene.

Formațiunile geologice care alcătuiesc depresiunea Borsec și zonele adiacente aparțin fundamentului cristalin de vârstă precambriană - cambrian inferior, sedimentarului pliocen de molasă și depozitelor cuaternare. La vest de depresiune află formațiunile eruptivului neogen. Formațiunile geologice caracteristice prezente sunt următoarele: formațiuni ale zonei cristalino-mezozoice, seria de Rebra, formațiunea de Negrișoara, seria de Tulgheș, formațiuni ale eruptivului neogen (compartimentul inferior vulcanogen-sedimentar, respectiv compartimentul vulcanic superior), depozite sedimentare (formațiunile sedimentare pliocene, cuaternarul), și tectonica.

#### Geomorfologia zonei. Potențialul geomorfologic și dinamica reliefului

Depresiunea Borsec ocupă o suprafață de peste 30 km<sup>2</sup> și este constituită din 2 cuvete orientate în direcția SW-NE. Cuveta nordică are o altitudine medie de 880 - 900 m, este ocupată de stațiunea Borsec, iar în cuveta sudică, cu altitudine medie de 800 m, se află Borsecul de Jos. Relieful care bordează depresiunea Borsec se caracterizează prin munți de înălțime mijlocie, rotunjiți, larg lobați, în concordanță cu formațiunile geologice care îi alcătuiesc. Înălțimea munților înconjurători este foarte variată, cel mai înalt fiind dealul Făget în nord (1310 m). La vest se remarcă Vf. Arcoza cu 1292,9 m, la sud Chiozrezul Mare (1492 m) iar la est și nord-est înălțimile munților înconjurători scad: Fața Bâcului se remarcă cu 1075,82 m, iar dealul Scaunul Rotund cu 975 m.

Zona bazinului propriu-zis ocupă suprafețe cvaziorizontale pe care local sunt instalate zone de înmlăștinire datorate impermeabilității rocilor marnoase pliocene din subasment. Zonele de dezvoltare ale depozitelor de travertin sunt, de asemenea, cvaziorizontale, în care s-au format doline. Travertinul din zona dealului Scaunul Rotund prezintă zone marginale abrupte spre est, spre valea pârâului Hanzker și spre sud, spre Valea Vinului.

#### Hidrografia și hidrogeologia. Resursele de apă.

Caracteristicile hidrogeologice generale ale zonei sunt determinate de condițiile hidrometeorologice locale, de alcătuirea geologică regională, dominată de prezența unei succesiuni de formațiuni geologice foarte variate din punctul de vedere al permeabilității și a capacității de înmagazinare a apelor subterane. Această varietate a condițiilor hidrogeologice este complicată și de aranjamentul structural-tectonic al acestora. Din datele forajelor hidrogeologice executate în zona Borsec, de către întreprinderile IBF, ISPIF, IPLGS, SNAM, etc., precum și din rezultatele cartărilor hidrogeologice rezultă existența a două tipuri majore de apă subterană în zonă: (1) strate acvifere freatice și (2) strate acvifere de adâncime.

Rețeaua hidrografică a zonei Borsec este tributară râului Bistricioara prin pârâul Valea Vinului, afluent principal

al râului de pe cursul superior al acestuia. Zona localității este drenată de pârâul Malnaș - afluent de dreapta al V. Vinului, pârâul Mestecăniș cu p. Mesteacăn, p. Hanzker cu p. Nadeș și p. Usturoi, pârâul Borviz - afluent de stânga al V. Vinului. Valea Vinului are o suprafață de bazin de  $S = 59 \text{ km}^2$  și o lungime totală de  $L = 14 \text{ km}$ . În general cursurile de apă din zonă au un bazin hidrografic redus, lungimea văilor este redusă, profilul lor este în formă de „V”, regimul de scurgere este semitorențial, iar debitul foarte variabil. Pârâurile care drenează cuveta Borsecului de Sus au cursuri mai scurte comparativ cu pârâurile din cuveta Borsecului de Jos, cu lungimi cuprinse între 3 - 3,5 km și pante mai mari, în jur de 100 m/km. Din cuveta Borsecului de Jos, pârâul Malnaș are cea mai mare pantă, aprox. 87 m/km,  $L = 5 \text{ km}$ , urmat de p. V. Vinului cu 56 m/km, p. Mestecăniș 54 m/km și  $L = 5 \text{ km}$ . Densitatea rețelei hidrografice este ridicat în bazin, având valoarea de  $1,71 \text{ km/km}^2$ . Întreaga rețea hidrografică prezintă surse mixte de alimentare cu apă, ploile contribuie cu o pondere de 42 - 46 %, zăpezile cu 23 - 26 %, iar apele subterane cu 30 - 32 %. Rețeaua hidrografică se încadrează în regimul de alimentare pluvio-nival de tip carpaticoriorientat. Evoluția scurgerii apelor depinde de sursele de alimentare care prezintă variații foarte mari ale debitelor de la o lună la alta. Volumul cel mai mare de apă se scurge primăvara (aprox. 44 - 50 %), în timpul verii (21-26 %), iar toamna și iarna 10 - 24 %. Scurgerea medie multianuală specifică variază între 7 - 17 l/s.km<sup>2</sup> pe versanți și între 3 - 5 l/s.km<sup>2</sup> în depresiune.

#### **Clima. Potențialul climatic**

Localitatea Borsec are un climat de depresiune intramontană, aparține zonei climatologice răcoroase umede, caracterizată prin variații relativ mici de temperatură, calm atmosferic pe perioade lungi, aer pur și bogat în ozon. Temperatura medie anuală este de +5,8 °C, media lunii celei mai calde, iulie, este de +16,6°C, iar a lunii celei mai reci, ianuarie, este de -5,9°C. Temperaturile în cursul anului cresc din luna ianuarie până în iulie și scad începând din luna august până în decembrie. În general temperaturile cele mai scăzute se înregistrează în a doua jumătate a lunii ianuarie. Cea mai ridicată temperatură a fost înregistrată în data de 30.08.1936, în valoare de +36,5°C, iar recordul negativ în data de 02.02.1931, -34,8°C. Temperatura medie de 0°C apare în depresiune înainte de 21 noiembrie și ține până după 11 mai. Precipitațiile sunt abundente, precipitațiile medii anuale ating valoarea de 702,6 mm, cu un maxim în luna iunie de 114 mm și un minim în luna februarie de 24,1 mm. Cantitățile de precipitații sunt cele mai abundente în timp de vară, arătând valori crescânde din februarie până în iunie, și valori care scad din iunie până în februarie. Zilele cu precipitații într-un an însumează 162. Prima zi cu ninsoare este între 21 - 31 octombrie, iar ultima după 11 aprilie. Numărul zilelor cu ninsori este 38/an, iar stratul de zăpadă persistă aprox. 105 zile/an. Umiditatea aerului este 79 - 86% în lunile de vară și 86 - 90% în lunile de iarnă. Frecvențele medii anuale înregistrate indică predominarea vânturilor din SW, calmul atmosferic trece de 80% vara și atinge 95% iarna.

#### **Condiții pedogeografice – favorabilitate și restrictivitate. Măsuri pedoameliorative. Repartiția teritorială a solurilor**

Relieful masiv și puternic accidentat, structura geologica, condițiile bioclimatice și hidrologice au jucat un rol principal în formarea și răspândirea solurilor. În depresiunea intramontană a Borsecului apare un mozaic de soluri: de la turbe și soluri hidromorfe în părțile joase ale depresiunii, soluri cernoziomoide și rendzine până la soluri brune podzolite și podzolice argiloiluviale, frecvent pseudogleizate. În zona munților înconjurători alcătuite din roci cristaline, apar soluri brune, soluri brune podzolite, soluri brune acide și la altitudini mai mari soluri brune podzolice, iar pe calcare rendzine.

#### **DISFUNȚIONALITĂȚI**

##### ***Disfuncționalități cauzate de constituția litologică și efecte negative asupra habitatului urban***

În vederea raionării geotehnice a teritoriului orașului Borsec au fost utilizate datele de arhivă ale S.C. Geo-tech SRL, constând din peste 50 studii geotehnice elaborate pe baza forajelor și sondajelor executate pentru diferite obiective de pe raza localității. Din punct de vedere geotehnic pe teritoriul orașului se pot delimita următoarele zone:

- *suprafețe plan - orizontale ale luncilor.* Se dezvoltă de-a lungul văii pârâului V. Vinului și ai afluenților mai mari ai acestuia: p. Mestecăniș, p. Hanzker, p. Malnaș. Aluviunile grosiere, constituite din pietrișuri și bolovănișuri angulare și subangulare sau subrotunjite de andezite, piroclastite și roci metamorfice, prinse într-o matrice argiloasă- nisipoasă, în aceste teritorii sunt acoperite, în general, de depozite aluviale fine de grosimi variabile. Formațiunea aluvionară grosieră prezintă o capacitate portantă ridicată, iar premisele de proiectare și tehnologia de execuție a lucrărilor preconizate sunt condiționate în special de regimul apelor subterane. Nivelul apelor freatice în aceste depozite este variabil, (aprox. între  $NA = 2,00 - 6,00 \text{ m}$ ), fiind dependent de regimul

precipitațiilor, nivelul apei din pârâul, de-a lungul cărora se cantonează.

- *zona cu terenuri măloase-turboase*. Se dezvoltă în partea centrală a cuvetei Borsecului de Sus. Este constituită din formațiuni măloase-argiloase, cu argile plastic moi - curgătoare, prafuri fin argiloase plastic moi, nisipuri argiloase plastic moi, nisipuri prăfoase afânate provenite din alterația travertinului. Intercalațiile de turbă variază atât ca număr cât și ca grosime, de la câțiva cm până la ordinul metrilor. Fundamentul bazinului în această zonă, constituit din calcare dolomitice, s-a interceptat la adâncimi cuprinse între 7 - 15 m.

Terenurile măloase-turboase sunt dificile din punct de vedere geotehnic, prezintă capacitate portantă foarte scăzută, caracterizate prin presiune convențională de bază  $P_{conv} = 50 - 100$  kPa. Ca și soluție de fundare în aceste zone se recomandă realizarea unor perne de balast cu strat de blocaj din supragabariti în bază.

Amplasarea pe piloți a construcțiilor preconizate pe aceste teritorii nu este recomandabilă, datorită vulnerabilității pronunțate a acviferului mineral la săpături adânci ori șocuri mecanice.

Nivelul hidrostatic al apelor subterane se situează în general între  $NH = - 2,00 - 3,50$  m, caracterul carbogazos al acestora determină o agresivitate naturală asupra betoanelor și metalelor.

- *zonele cu depozite de travertin*. Travertinul ocupă suprafețe întinse în zona dealului Scaunul Rotund, fiind dezvoltat până la versantul stâng al p. Hanzker spre vest, respectiv până la valea pârâului V. Vinului spre sud. Un alt petec cu dezvoltare mai însemnată a travertinului se cunoaște în zona de izvoare a pârâului Cupelor. Din punct de vedere granulometric se cunosc variații foarte mari ale acestor depozite: argile, argile nisipoase cu pietriș, nisipuri argiloase + pietriș, nisipuri prăfoase + pietriș, nisipuri cu pietrișuri și blocuri, pietrișuri și blocuri cu argilă ori argilă nisipoasă în interspații. Ca și capacitate portantă această formațiune prezintă variații foarte însemnate, în funcție de stratificație, gradul de alterare, fisurare etc., fiind caracterizate prin presiune convențională de bază între limite largi,  $P_{conv} = 50 - 320$  kPa. Trebuie remarcată panta abruptă a extremității sudice și vestice a travertinului din zona dealului Scaunul Rotund, spre valea pârâului V. Vinului și valea pârâului Hanzker, în cazul înmobilării cu construcții a acestor zone se vor lua măsuri suplimentare pentru asigurarea stabilității generale a versantului.

- *zonele cu depozitele de bazin de vârstă pliocenă*. Din punct de vedere geologic, depozitele sedimentare pliocene care apar la zi pe teritoriul orașului Borsec aparțin orizontului median argilos, argilos-marnos + cărbuni și orizontului superior nisipos cu pietrișuri. În cuveta Borsecului de Sus află în partea nord-estică a acesteia, iar în cuveta Borsecului de Jos pe ambele părți ale pârâului Mestecăniș, continuând spre sud și sud-est. În zonele de aflorare ale acestor formațiuni morfologia terenurilor este în general cvaziorizontală ori slab înclinată spre vale pârâurilor, care îi drenează. Din punct de vedere geotehnic în cadrul acestor formațiuni se pot delimita două entități, cu caracteristici geomecanice diferite: (a) depozitele de bazin care apar la zi în partea nord-estică a bazinetului Borsecului de Sus și la nord de DN 15 în bazinetul Borsecului de Jos, precum și în zona de confluență a p. Mestecăniș cu p. V. Vinului, sunt formate din roci coezive, mediu consolidate, cu capacitate portantă medie-bună ( $P_{conv} = 150 - 270$  kPa), fiind alcătuite granulometric din argile, argile prăfoase, argile nisipoase + pietriș, argile marnoase, plastic consistente - plastic vârtoase. (b) depozitele de bazin care se dezvoltă la sud de DN 15 în bazinetul Borsecului de Jos, continuând spre sud și sud-est sunt constituite din argile, argile nisipoase ori prăfoase, nisipuri argiloase, nisipuri, nisipuri cu pietriș și conțin la adâncimi variabile intercalații de cărbuni. Terenurile din aceste zone prezintă o neomogenitate pronunțată, variații mari pe verticală și pe orizontală atât din punct de vedere granulometric al straturilor care îi alcătuiesc, cât și din punct de vedere al capacității portante al terenului ( $P_{conv} = 50 - 320$  kPa). Existența unor straturi de cărbune variabile ca număr și grosime, unele situate aproape de suprafață, complică și mai mult condițiile de fundare ale construcțiilor proiectate pe aceste terenuri. Din punct de vedere hidrogeologic apele subterane nu au fost interceptate în forajele geotehnice executate în aceste terenuri, semnalându-se doar slabe infiltrații de apă la adâncimi cuprinse între 1,30 - 4,50 m. Caracterul predominant argilos al straturilor superioare, drenajul relativ slab al apelor meteorice pot cauza stagnarea acestora pe suprafața terenului, conducând la diminuarea capacității portante a acestuia.

- *zonele de versant*. În zonele de versant, depozitele deluviale de pantă, formate din argile prăfoase cu pietriș, argile nisipoase cu pietriș, prafuri nisipoase cu pietriș, nisipuri argiloase, nisipuri + pietriș, se dezvoltă pe o grosime de aprox. 1 - 8 m, fiind cantonate peste straturile de bază alcătuite din roci cristaline metamorfice. Straturile de bază este constituit din calcare dolomitice și micașturi, dezvoltate la est de valea pârâului Hanzker și la nord de Borsecul de Sus. În rest, depresiunea este înconjurată de versanți constituiți din formațiunile seriei de Tulgheș și ale formațiunii de Negrișoara, constituite din șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțo-sericito-cloritoase, șisturi cuarțo-clorito-sericitoase, șisturi sericito-grafitoase, cuarțite negre grafitoase și magmatite

acide metamorfozate. Formațiunile deluviale sunt, în general, mediu consolidate, având capacitate portantă medie-bună de ord. Pconv. = 170 - 300 kPa, iar rocile de bază au, în general, o capacitate portantă ridicată, de ord. Pconv. = 320 - 360 kPa. În aceste zone, în funcție de clasa de importanță, structura și gradul de acoperire a terenului, construcțiile pot necesita preconsolidări și amenajări prealabile, în vederea asigurării stabilității generale. Din punct de vedere hidrogeologic, nu se poate vorbi de acvifere freatice continue pe versant, doar de apariții locale sau zonale de ape cantonate în strate deluviale.

#### ***Disfuncționalități morfodinamice și degradarea terenurilor***

Diferența de nivel al perimetrului în zona Borsecului de Sus fiind de aprox. 400 m, iar în zona Borescului de Jos de cca. 500 m, energia de relief este moderată, datorat și gradului ridicat de acoperire cu vegetație a versanților, precum și subasmentului preponderent stâncos. Eroziunea areală și de adâncime se manifestă doar local, pe terenuri în pantă pronunțată, cu grad de acoperire incompletă cu vegetație. Eroziunea solurilor se manifestă, deasemeni, numai local, pe pantele înclinate sau abrupte, unde solurile sunt de la moderat până la excesiv erodate. Drumurile de exploatare forestiere neamenajate, mai ales în zonele cu pante accentuate, concură la declanșarea proceselor de eroziune de suprafață.

#### ***Vulnerabilitatea la fenomene hidrologice cu caracter de risc***

- *vulnerabilități hidrice teritoriale*. Sunt legate de producerea unor procese hidrodinamice staționare (excesele de umiditate) și a celor active (ape mari, viituri, inundații). Teritoriul localității aparține zonei climatologice răcoroase umede datorat bilanțului pozitiv dintre precipitații și evapotranspirație. Din cauza drenajului imperfect, în cazul existenței unor strate superioare coezive, impermeabile, apele se acumulează în zonele cu pante mici sau în zone depresionare, dând naștere la arii cu umiditate excesivă, terenuri măloase-turboase. Zone măloase-turboase sau format în partea centrală a cuvetei Borsecului de Sus, iar la sud de DN 15 în bazinetul Borsecului de Jos, continuând spre sud și sud-est, se cunosc zone cu exces de umiditate, formate pe un suport de depozitele de bazin cu caracter argilos. Viiturile maxime se produc în lunile aprilie-iunie. Frecvența inundațiilor este de peste 5 ani, cele mai expuse la inundații fiind terenurile din lunca aluvionară al pârâului Mestecăniș în zona de confluență cu pârâul V. Vinului.

- *vulnerabilitatea apelor subterane*. Apele subterane freatice, izvoarele din lungul văii Hanzker constituie sursa captării de suprafață existentă, utilizată pentru alimentarea cu apă potabilă a localității. Apele subterane de adâncime, care apar la zi sub forma unor izvoare, constituie importante rezerve de ape minerale cu efect terapeutic-balnear. Ambele tipuri de apă, cantonate în calcarele dolomitice carstificate, sunt alimentate prin infiltrarea directă a apelor meteorice, fiind foarte vulnerabile la poluări de la suprafață de orice fel. Zăcământul de ape minerale de la Borsec are instituit zonele de protecție sanitară cu regim sever, cu regim de restricție și perimetrul de protecție hidrogeologică, care îi conferă protecția calității apelor, în cazul respectării întocmai a prevederilor HG 930/2005. Prevederile HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, art. 19 - 29 sunt următoarele:

(a) în perimetrul de protecție hidrogeologică: Măsurile de protecție au drept scop păstrarea regimului de alimentare a acviferelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluării apelor subterane cu substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substanțe radioactive și cu substanțe periculoase și prioritar periculoase (prevăzute în anexa A HG 351/2005). Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrul de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului, iar studiul de evaluare a impactului asupra mediului va prevedea toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane.

(b) în zona de protecție sanitară cu regim de restricție: Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție se pot exploata agricol de către deținători, însă este interzis: utilizarea îngrășămintelor animale sau

chimice și a substanțelor fitosanitare, irigarea cu ape uzate, chiar epurate complet, amplasarea grajdurilor, a cotețelor de animale, depozitarea gunoierului animalier, amplasarea de sere și iazuri piscicole, pășunatul, însilozarea nutrețurilor. Deasemeni, pe terenurile cuprinse în această zonă, este interzis: amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto, bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă, cimitire umane și animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri. Locuințele, spitalele, aeroporturile, unitățile militare, campingurile și ștrandurile din aceste zone trebuie să dispună de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei. În cadrul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție sunt interzise următoarele activități: vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere, infiltrarea sau injectarea de ape de zăcământ și/sau

de răcire, efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatare de turbă, cariere, execuția unor lucrări de drenaj sau a oricăror lucrări care să diminueze capacitatea de protecție a acviferului, spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei. Este interzis, de asemenea, executarea unor construcții pentru activități industriale și agricole, cum ar fi grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel.

(c) în zona de protecție sanitară cu regim sever: Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever se vor folosi numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă. Sunt interzise toate activitățile enumerate pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și amplasarea de construcții sau amenajări ce nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor, efectuarea de explozii și excavații de orice fel, depozitarea de materiale cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor, traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor care colectează canalizarea aferentă obiectivului protejat, cu asigurarea etanșeității sistemului de canalizare. Se vor lua următoarele măsuri de protecție: terenul va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, toate lucrările vechi, care afectează solul ori subsolul vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant, nu se va efectua nici un fel de intervenție asupra solului și straturilor acoperitoare ale acviferului. Terenurile agricole vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă. Pe terenurile agricole este interzisă utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice, irigarea cu ape care nu au caracter de potabilitate, cultivarea unor plante care necesită lucrări frecvente de îngrijire sau folosirea tracțiunii animale, pășunatul.

#### **Fenomenele climatice de risc**

Fenomenele climatice de risc au un caracter aleatoriu și un impact relativ redus asupra componentelor de mediu și asupra organismului uman. Dintre fenomenele climatice cele mai importante amintim inversiunile de temperatură, care se datorează poziției localității, așezată într-o depresiune intramontană înconjurată de o ramă muntoasă. Masele de aer mai reci, răcite în zonele montane ridicate, datorită densității mai mari, coboară pe pante, acumulându-se în fundul bazinului. Masele de aer reci astfel instalate persistă perioade relativ lungi.

#### **Alte riscuri naturale.**

Printre celelalte riscuri naturale se poate aminti fenomenul antropizării.

## **2.9.2. RESURSE NATURALE. ZONELE VERZI URBANE ȘI PERIURBANE**

### **DATE GENERALE. TIPOLOGII.**

Orașul Borsec cuprinde două peisaje, etaje peisagere total diferite – *Borsecul de Jos* și *Borsecul de Sus*, și în care etajele activităților specifice sunt total diferite – industrie în Borsecul de Jos și turism balnear în Borsecul de Sus. Borsecul de Sus reprezintă o imagine tipică pentru o stațiune balneoclimaterică montană cu renume dobândit în sute de ani de existență. Condițiile naturale de relief, de climă, materialele de construcții folosite la clădiri, caracterul unic al peisajului și izvoarele de apă minerală au influențat poziția orașului și structura și infatisarea acestuia. Cu toate că stațiunea are o formă spontană, fiind realizată în mai multe etape, se poate considera însă că în general are o unitate de ansamblu unitară datorită faptului că localitatea este o stațiune balneară. Bulevardul „7 izvoare” reprezintă centrul vital al orașului, care leagă spațiile construite și cele libere. De-a lungul acestei axe privirea este concentrată spre clădirile ce o mărginesc sau spre elementele deosebite ale cadrului natural și izvoarele de apă minerală, indicând direcția de urmat către parcul central cu izvoarele principale din stațiune. Monumentele istorice și arhitectonice din această zonă reprezintă elementele ce atrag vizitatorii și concentrează mișcarea spre zonele de interes, scoțând în evidență valorile construite și naturale ale orașului – stațiune (sursa: *PNUD – Agenda Locală 21 Borsec, 2005; și Primăria Borsec, 2011*).

Au fost luate în considerare resursele minerale/neregenerabile (în special: zăcămintele de minerale și minereuri) cât și resursele regenerabile (în special: solul, apele, flora și fauna).

**Resursele minerale-naturale** ale zonei se evidențiază în special prin: resursele de apă minerală, turba, lignit și calc.

**Apa minerală.** Apele minerale reprezintă cea mai importantă resursă minerală din depresiunea Borsecului. Conținutul ridicat de dioxid de carbon și debitele mari fac posibilă valorificarea acestor izvoare atât în cura balneară, cât și în industria alimentară.



Balneoterapia cu ape minerale: *tratamentul intern* cu ape minerale se folosește: în boli ale tubului digestiv și ale glandelor anexe: gastrite cronice hipo-sau normoacide, dispepsii, enterite ușoare, enterocolite, colite de fermentație; în hepatite cronice posthepatitice, afecțiuni ale căilor biliare, sechele după intervenții pe căile biliare; în boli de nutriție: diabet zaharat tip II, compensate și echilibrat, gută și diateză urică; în boli endocrine în special în hipertiroidii ușoare; și în boli ale rinichilor și ale căilor urinare: nefrite cronice fără insuficiență renală, pielite, pielonefrite, cistite cronice, litiazele urinare acide, sechele după operații asupra căilor urinare; *tratament extern* se folosește în tratarea unor boli ale aparatului cardio-vascular: miocardite cronice, f r fenomene de insuficiență cardiacă; valvulopatii compensate, insuficiență coronariană cu accese ușoare, hipertensiunea arterială esențială, arteriopatii obliterante în stadii incipiente, sechele după tromboflebite.

**Turba.** Zacamintele de turba se găsesc în Borsecul de Sus, în zonele umede formate pe strat argilos, situate pe partea dreaptă a pâraului Usturoi. În unele părți grosimea turbei depășește 10 m iar compoziția chimică, după analizele efectuate de Ministerul Sănătății, se reprezintă astfel: apă: 869,46g/dmc; substanțe volatile prin calcinare: 109,72 g/dmc; substanțe minerale:20,82g/dmc; nămol vegeto-mineral. Calitățile terapeutice ale turbei de Borsec fac posibilă utilizarea acesteia în boli reumatice.

**Flora și fauna** din zona Borsec este caracteristica Bioregionii Alpine.

**Flora** depresiunii Borsecului este variată. Cea mai mare parte a teritoriului este acoperită cu păduri, iar pe alocuri, datorită condițiilor geografice și climatice specifice, se pot întâlni diferite alte forme de vegetație, ca pășuni alpine în regiunile de mare altitudine și vegetație de mlaștină pe lângă cursul unor pârauri. Pădurile sunt compuse din conifere în proporție de 95%, printre care se găsesc pe alocuri și mici grupuri de foioase, cum este Pădurea de fagi bătrâni de pe înălțimea Făgetului. Pe teritoriul stațiunii Borsec pot fi admirate câteva exemplare de molid ale căror vârfuri se află la o înălțime de 50 m.

**Fauna.** Pădurile, ce acoperă în cea mai mare parte a depresiunii Borsec, sunt populate cu numeroase specii de animale sălbatice, evidențiindu-se ca specii de fauna cinegetică: urși, cerbi carpatini, porci mistreți, câpriori, lupi, vulpi, râși, jderi, veverițe, iepuri de câmp etc. În zona Borsecului sunt organizate 4 fonduri de vânătoare:

*Fondul cinegetic Borsec*, cu o suprafață de 11.769 ha, *Fondul cinegetic Bistricioara*, cu o suprafață de 10.696 ha, *Fondul cinegetic Bilbor*, cu o suprafață de 14.884 ha, *Fondul cinegetic Mureș*, cu o suprafață de 15.877 ha.

### Principalele zone de interes natural urban și periurban

**Zona carstică a dealului Scaunul Rotund.** Se găsește la o altitudine de 982 m înălțime și reprezintă cea mai importantă depunere de travertin din țară, unde sub acțiunea hidrogeologică s-au format mai multe formațiuni carstice: „Pestera cu Stalactite”, „Grota Urșilor” și „Pestera de Gheață”. Zona ocupă circa 70 ha. Travertinul de aici a fost exploatat și folosit la ornamentarea a numeroase instituții din România, inclusiv la Palatul Parlamentului și unele stații de metrou din București. Întreaga zonă carstică are statut de zonă naturală protejată în perimetrul administrativ al orașului Borsec.

**Rezervația botanică „Hârmășliget”.** Reprezintă o poiană mlaștinuoasă de cca 2 ha în arealul stațiunii și în care se găsesc specii rare, cu ar fi mesteacănul pitic (*Betula humilis*) - relict glacial. Aceasta este o zonă naturală protejată în perimetrul administrativ al orașului Borsec.

**Peștera de gheață.** S-a format într-o grotă a masivului de travertin și este denumită astfel deoarece infiltrațiile de apă îngheață sub forma unor stalactite și stalagmite care se îngroașă pe timp de iarnă și se topesc primăvara târziu sau vara. Are o lungime de 60 m dar numai porțiunea inițială de la intrare este accesibilă turistic.

**Grota Urșilor.** E un ansamblu de coridoare adânci formate prin fenomenul de eroziune naturală a rocilor calcaroase sub acțiunea apelor de infiltrație.

**Cerdacul Iadului.** Este o altă cavitate/grota aflată în Borsec, lângă Grota Urșilor.

**Peștera cu stalactite.** Se mai numește și Peștera Scaunului Rotund. Este situată spre vârful Dealului Scaunul Rotund și reprezintă cea mai lungă cavitate formată în tuf calcaros din România. Deși are o dezvoltare totală de 235 m, numai porțiunea inițială de 15 m (luminată parțial natural prin deschideri ale tavanului) se poate vizita. În galeriile și sălile de prabușire ale peșterii găsim stalactite, depuneri de montmilch și coralițe. Intrarea în peștera se face printr-o dolină adâncă de circa 4-5 m.

**Poiana Zănelor.** Poiana Zănelor și Cariera de travertin (de fapt carierele de travertin) formează un ansamblu de obiective învecinate între ele și constituie un singur peisaj de mare atracție turistică. Este un ansamblu de izvoare minerale amenajate sub formă de bazine în aer liber cu garderobă și puncte de repaos, folosite în

principal în cură externă. Tot în poiana Zânelor sunt puncte de belvedere și locații de picnic sau plajă. Carierele, în prezent abandonate, în număr de 2, au deschidere spre Valea Vinului, și s-au transformat în obiective turistice. Langă cariera aflată limitrof Poienii Zânelor se află o și mică peșteră.

**Cetatea Bufniței.** Reprezintă o zonă aflată pe o pantă abruptă și înaltă unde pot fi vizitate ruinele unor construcții militare din primul război mondial.

**Izvoarele de apă minerală.** Se evidențiază izvoarele nr.3 (Boldizsár), nr.5 (László), nr.6 (Lázár), nr.10 (Kossuth), nr.11 (Petőfi) Izvorul străvechi (Ősforrás). Izvoarele sunt captate și amenajate cu foișoare încă de la începutul sec.XX.

### **Peisaj antropic**

Acest tip de peisaj este prezent separat sau împreună cu peisajul natural, conform analizei. Putem identifica prezența simultană a mai multor tipuri de peisaj. Izvoarele de apă minerală sunt o resursă naturală valoroasă, a cărei prezență poate contribui la diversitatea peisajului urban. Câteva dintre aceste surse de apă minerală sunt amenajate corespunzător prin pavilioane speciale. Construcțiile necontrolate, poluarea prin infiltrații în pânza freatică sau prin eventualele perturbări ale caracteristicilor hidro-morfologice ale unor zone bogate în apă minerală pot afecta negativ valorificarea acestor resurse. Starea degradată a rețelelor edilitare, infrastructura precară creează un peisaj edilitar mai puțin benefic aspectului general al orașului. Disfuncționalitățile existente deseori sunt surse de poluare ale mediului înconjurător. Peisajul industrial, prin cele două zone industriale majore, cea de est și cea de vest, nu se află deocamdată într-o stare bună, fiind mai degrabă un factor poluant, de perturbare.

### **Rețele peisagere**

O categorie aparte o constituie rețelele peisagere, care pot fluentiza legăturile urbane, căile de comunicare între oraș și mediul natural înconjurător și cele din interiorul orașului. O experiență pozitivă în acest sens o reprezintă proiectul realizat recent, intitulat "Drumul apelor minerale". Realizarea coridorului ecologic în partea de sud-est al zonei Șumuleu prevăzută de Planul Urbanistic General, pare să fie periclitată de extinderile necontrolate. Presiunea pieței imobiliare, coroborată cu lipsa unei viziuni de dezvoltare urbană de ansamblu, creează situații conflictuale în relația dintre mediul construit și cel natural. Zonele verzi amenajate din interiorul cartierelor de locuit și cele din centru nu sunt interconectate și nici conectate corespunzător cu mediul natural din jurul orașului, în mare măsură din cauza infrastructurii, a dotărilor de loisir, sport, turism, agrement insuficiente.

### **Relația oraș- peisaj**

Una dintre problemele majore ale peisajului în general este lipsa unei limite clare a mediului construit, cauzată de dezvoltarea urbană, de extinderea necontrolată a orașului. Extinderea mediului construit în defavoarea mediului natural, prin creșterea zonei rezidențiale în lipsa oricărei concepții generale, directoare creează dificultăți de durată în dezvoltarea coerentă a orașului. Perspective valoroase sunt puse în pericol datorită amplasării nefavorabile a unor clădiri.

Un alt element topografic important în relația oraș-peisaj, cornișa existentă nu este pusă în valoare. Spre deosebire de zonele aflate la periferia orașului, dezvoltările nu sunt precedate de planificări urbanistice consistente. De aceea, riscul unor evoluții necontrolate ale trupurilor este mai mare.

Legătura directă a locuințelor cu mediul natural este de cele mai multe ori blocată, deși cele mai mari trei cartiere se învecinează direct cu cadrul natural. Elemente naturale majore, cum ar fi Lunca Mare sau lacul Șuta rămân greu accesibile locuitorilor, în condițiile în care ele ar putea compensa deficitul de spații verzi din interiorul cartierelor.

Prezența garajelor în majoritatea cartierelor de locuit, locuințele temporare, provizorii din zonele cu locuire precară (în așa numitele puncte de sărăcie) afectează calitatea peisajului social și contribuie la deficitul de spații

## **2.9.3. ZONE, ARII NATURALE PROTEJATE. ZONE CARE ADĂPOSTESC SPECII CU VALOARE DEOSEBITĂ POSIBIL A FII CLASATE**

Conform Legii nr.5/2000 și a Hotărârii Consiliului Județean nr.13/1995, pe teritoriul administrativ al orașului Borsec se evidențiază mai multe zone protejate, după cum urmează:

- **zona carstică „Scaunul Rotund”** – este cea mai importantă depunere de travertin din țară cu formațiuni carstice și doline: „Peștera cu Stalactite”, „Peștera Urșilor” și „Peștera de Gheață”. Întreaga zonă carstică protejată ocupa o suprafață de 70 ha.

- **rezervația botanică „Hârmășliget”** – este o poiană mlăștinoasă cu suprafața de cca 2 ha, situată în zona stațiunii Borsec, în care se găsesc specii vegetale rare, cu este mesteacănul pitic (*Betula humilis*), care reprezintă un relict glaciatic.

- **perimetre de protecție hidrogeologice** stabilite pe baza H.G. nr. 101/1997, referitoare la zăcămintul hidromineral de la Borsec, sursele de apă dulce și nămol terapeutic. Însă există materializate pe teren zonele cu regim sever ale perimetrului de protecție sanitară doar pentru izvoarele 1, 2, și forajul F4.

- **perimetrul de protecție sanitară a stațiunii balneoclimaterice** stabilit de Ministerul Sănătății prin Institutul Național de Recuperare, Medicină fizică și Balneoclimatologie conform Ordonanței Guvernului României nr.109/2000.

- **situl Natura 2000 ROSCI0252** – „Toplița - Scaunul Rotund Borsec”, cu o suprafață de 5.436 ha, în care este inclusă zona carstică amintită mai sus cu Peștera Urșilor, Peștera de Gheață, Peștera Scaunul Rotund, Cetatea Bufnițelor, precum și numeroase doline, și care protejează habitate de pășuni, păduri de conifere, păduri de amestec și păduri în tranziție.

## 2.9.4. EVALUAREA STĂRII ECOLOGICE A RÂULUI OLT PE TERITORIUL ORAȘULUI BORSEC

Pe baza datelor furnizate de Primăria Orașului Borsec, Agenția de Mediu Județean Harghita, respectiv de Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț.

## 2.9.5. ASPECTE PRIVITOARE LA POLUARE

### Tipuri și valori de poluare

#### Poluarea aerului

Conform datelor obținute de la APM Harghita și pe baza studiului de fundamentare în domeniul mediului, valorile lunare măsurate pe UATB Borsec se încadrează în limitele prevăzute de STAS12574/1987. Pe teritoriul administrativ al orașului nu funcționează nici un amplasament industrial ce ar produce o poluare semnificativă a aerului, astfel putem constata, că aerul orașului este liber de poluare provenită din surse industriale. Poluarea aerului cauzat de circulația pe drumurile publice este prezentă în principal în formă de praf ce se depune, respectiv de metale grele, mai ales de-a lungul drumurilor publice.

Tab. 2.9.5.1 Valorile de pulberi totale între 2004-2006- Pulberi în suspensie-media anuală (μg/mc)

Anul/ Luna	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
	Limita maximă admisă conform STAS 12574/1987: 17g/mp/lună											
2004	2,31	0,92	2,32	4,18	3,27	3,04	4,02	3,38	3,82	3,03	0,74	1,92
2005	1,29	1,09	4,31	6,58	3,51	3,78	3,44	2,92	2,69	2,76	1,52	1,69
2006	0,96	2,92	1,94	3,60	6,35	4,76	5,27	10,46	5,50	3,82	1,83	1,78

La nivelul județului Harghita, pe baza rezultatelor obținute prin analizele sistematice, se poate afirma că nu au intervenit schimbări majore în calitatea aerului înconjurător față de anii precedenți, mediile anuale pentru poluanții gazoși SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> și NH<sub>3</sub> situându-se sub limita admisă conform legislației în vigoare, excepție făcând pulberile în suspensie unde sunt înregistrate depășiri ale valorii medii zilnice de 50 μg/m<sup>3</sup> precum și a valorii limită anuale pentru protecția sănătății umane de 40 μg/m<sup>3</sup>. S-a constatat frecvent o poluare semnificativă a aerului cu pulberi în suspensie totale, pulberi în suspensie PM<sub>10</sub> și pulberi sedimentabile. Aceste depășiri sunt datorate în special stării necorespunzătoare a drumurilor în județ, activităților industriale din zonele unde sunt amplasate punctele de monitorizare, necesitatea utilizării materialelor antiderapante pe o perioadă îndelungată (octombrie-aprilie) a anului datorită climatului din zonă, lipsa surselor de finanțare pentru realizarea de către

agenți economici a măsurilor cuprinse în programe de conformare ce au ca scop protecția atmosferei, creșterea numărului de autovehicule în județ și nu în ultimul rând utilizarea combustibililor solizi pentru încălzire și condițiile climatice nefavorabile (temperaturi scăzute, ceață deasă).

### Poluarea apei

Conform datelor APM Harghita, pe teritoriul administrativ al orașului Borsec nu se monitorizează calitatea apelor de suprafață și cele subterane. Administrația Bazinală de Apă Siret, prin SGA Neamț, urmărește calitatea apelor uzate evacuate de la stația de epurare a apelor uzate industriale de la SC Romaqua SA Borsec, în ambele cazuri receptorul natural fiind pâraul Vinului. Datele monitorizării au fost efectuate de SGA Neamț, pentru anii 2009, 2010 și 2011.

Tab. 2.9.5.2.a. Principalele caracteristici ale apelor uzate industriale evacuate, 2011(Sursa:APM Harghita)

Anul:	2011	Activitatea in economie:	Captare si prelucrare apa pt. alimentare
Autorizatie:	1 ianuarie - 31 decembrie	Tipul apelor uzate:	Ape uzate urbane
Act reglementare:	aut. nr. 180	Receptorul natural:	pr. Vinului
Basin hidrografic:	Siret	Pozitia evacuare:	8.0
Evacuare:	ROMAQUA PREST S.A. Borsec	Durata de functionare:	8760 ore/an
Localta:	BORSEC	St. epur. existente:	M - Tehnologizare
Județul:	Harghita	Func. st. epur:	Necesita epurare - se epureaza suficient
		Volum total evacuat (mii mc):	285.960006

Principalele caracteristici ale apelor uzate evacuate											
Parametrul	u.m.	Nr camp	VALORI CARACTERISTICE						Depasirea valorii limita		
			Valori limita		Valori determinate (masurate)				concentratie	t/an	%
			concentratie	t/an	Minima concentratie	Maxima concentratie	Media concentratie	t/an			
Temperatura apei		4	13.0		6.000000	16.000000	11.750000				
Materii in suspensie	mg/l	4	60.0	17.597088	16.400000	65.600000	33.200000	9.494898			
COD5	mgO/l	4	25.0	7.332120	6.700000	35.200000	18.975000	5.712668			
COD-CR	mgO/l	4	125.0	36.660600	28.800000	76.800000	51.600000	14.757131			
Amoniu (NH4)	mg/l	4	10.0	2.932948	1.800000	3.820000	2.640000	0.755016			
Azot total (N)	mg/l	4	14.0	4.155987	0.000000	3.920000	1.820000	0.520503			
Azotat (NO3)	mg/l	4	25.0	7.332120	2.938000	4.575000	3.654500	1.045154			
Azotit (NO2)	mg/l	4	1.0	0.293285	0.073000	0.624000	0.269000	0.078932			
Fosfor total (P)	mg/l	4	2.0	0.586570	0.144000	0.840000	0.438000	0.125264			
H2S + Sulfuri (S2)	mg/l	2	1.0	0.293285	0.000000	0.211000	0.105000	0.030029			
Sulfati (SO4)	mg/l	4	600.0	175.970880	24.400000	30.000000	28.375000	8.114992			
Substante extractibile	mg/l	4	20.0	5.865696	0.000000	1.700000	1.025000	0.293141			
Detergenti sintetici	mg/l	4	0.8	0.234628	0.000000	0.035000	0.022500	0.006475			
Cloruri (Cl)	mg/l	4	500.0	146.642400	17.750000	24.850000	21.832500	6.243896			
Calciu (Ca)	mg/l	4	300.0	87.985440	85.000000	108.200000	92.800000	26.539956			
Volum evacuat	mi mc			293.2848		67.931134	74.027520	71.497727			
Debitul apelor uzate	l/s	4		9.3		8.640000	9.520000	9.070000			

Tab. 2.9.5.2.b. Principalele caracteristici ale apelor uzate urbane evacuate, 2011(Sursa:APM Harghita)

Anul:	2011	Activitatea in economie:	Industria alimentara
Autorizatie:	1 ianuarie - 31 decembrie	Tipul apelor uzate:	Ape uzate industriale
Act reglementare:	aut. nr. 49	Receptorul natural:	pr. Vinului
Basin hidrografic:	Siret	Pozitia evacuare:	8.0
Evacuare:	SC ROMAQUA GROUP SA Borsec	Durata de functionare:	8760 ore/an
Localta:	Borsec	St. epur. existente:	M+II
Județul:	Harghita	Func. st. epur:	Necesita epurare - nu se epureaza suficient
		Volum total evacuat (mii mc):	10.193472

Principalele caracteristici ale apelor uzate evacuate											
Parametrul	u.m.	Nr camp	VALORI CARACTERISTICE						Depasirea valorii limita		
			Valori limita		Valori determinate (masurate)				concentratie	t/an	%
			concentratie	t/an	Minima concentratie	Maxima concentratie	Media concentratie	t/an			
Temperatura apei		4	13.00		7.000000	18.000000	17.250000				
Materii in suspensie	mg/l	4	25.00	0.331128	19.330000	47.470000	32.742500	0.333760		0.002632	0.01
COD5	mgO/l	4	25.00	0.236020	28.230000	45.300000	25.790000	0.364315	10.740000	0.127795	0.54
COD-CR	mgO/l	4	125.00	1.182600	70.420000	137.230000	95.112500	0.969527			
Amoniu (NH4)	mg/l	4	2.00	0.018922	4.405000	21.460000	12.680250	0.128950	10.650250	0.110008	5.81
Azotat (NO3)	mg/l	4	25.00	0.236520	1.690000	16.910000	6.102500	0.062206			
Azotit (NO2)	mg/l	4	1.00	0.009461	0.050000	0.120000	0.102500	0.001045			
Fosfor total (P)	mg/l	4	1.00	0.009461	0.886000	2.710000	1.701500	0.017344	0.701500	0.007883	0.83
H2S + Sulfuri (S2)	mg/l	4	0.50	0.004730	0.000000	0.440000	0.217500	0.002217			
Substante extractibile	mg/l	4	20.00	0.189216	3.630000	5.470000	4.717500	0.048088			
Detergenti sintetici	mg/l	4	0.50	0.004730	0.000000	0.180000	0.050000	0.000510			
Residuu filtrabili	mg/l	4	2000.00	18.921600	300.500000	870.000000	523.332500	5.334575			
Volum evacuat	mii mc	4		9.4608		1.430784	5.007744	2.548368			
Debitul apelor uzate	l/s	4		0.30		0.180000	0.630000	0.322500			

### Poluare olfactivă

Măsurătorile efectuate de APM Harghita nu evidențiază poluarea olfactivă.

În trecut, platforma de depozitare a deșeurilor menajere reprezenta o sursă de poluare olfactivă. Închiderea

acesteia va fi urmată de implementarea măsurilor de ecologizare. Deasemenea stația de epurare a fost recent reabilitată-modernizată, astfel încât nu mai constituie o sursă de poluare olfactivă.

#### **Poluarea solului**

Pe teritoriul administrativ al orașului Borsec, APM Harghita a monitorizat calitatea solului în parcul din centrul stațiunii istorice(folosință sensibilă a terenurilor). În conformitate cu prevederile Ordinului MAPPM nr.756/1997 privind pragul de alertă pentru folosința sensibilă a terenurilor, s-au constatat depășiri la probele colectate pentru indicatorii de metale grele(plumb și cadmiu).

**Tab. 2.9.5.3. Calitatea solului, 2011(Sursa:APM Harghita)**

#### **EXPERTIZA CALITĂȚII SOLULUI**

Nr. Crt	Zona de prelevare	Data prelevării probei	A dă cime -cm-	pH	Subst org. %	Humus %	NO <sub>3</sub> ppm	NH <sub>4</sub> ppm	P tot %	Pb ppm	Cu ppm	Zn ppm	Cd ppm	Mn ppm	Cr ppm	Ni ppm
LMA cf. Ord. MAPPM 756/97 pentru folosința sensibilă a terenurilor - prag de alertă																
				-	-	-	-	-	-	50	100	300	3	1500	100	75
1	Borsec, parc	Mai 2009	5	6,55	6,83	-	2,76	469,9	0,103	<b>51,20</b>	30,60	192,60	<b>3,60</b>	862,9	41,20	29,20
2	Borsec, parc	Iulie 2010	5	7,67	11,88	20,48	6,31	1093	0,138	<b>59,70</b>	39,90	184,70	<b>3,40</b>	630,0	37,90	31,00
3	Borsec, parc	Septembrie 2011	5	7,45	6,09	10,50	13,20	534,0	0,246	<b>62,30</b>	20,90	150,30	<b>4,40</b>	705,0	33,20	34,00

#### **Poluarea fonică**

Pe baza raportului anual al APM Harghita, poluarea fonică existentă în orașul Borsec se datorează :

- traficului rutier: trafic greu de tranzit, respectiv cel generat de funcționarea fabricii de îmbuteliere a apei minerale

Elementele care influențează nivelul de zgomot produs de circulația rutieră depind de intensitatea circulației, viteza vehiculelor, geometria căii de rulare, compoziția traficului, tipul de îmbrăcăminte rutieră adoptat, textura și starea suprafeței de rulare și de factorii de propagare (distanța față de sursa de zgomot și factorii meteorologici , ca vânt, umiditatea relativă a aerului, situația topografică locală).

Principala sursă de poluare(traficul auto) din Borsec are un caracter difuz. Valorile limită de zgomot diferă în funcție de zonă(rezidențial, insituții de sănătate, industrie și depozitare etc.), parte de zi(noaptea ziua). Conform măsurătorilor făcute de Institutul Județean de Protecție a Mediului Înconjurător de a - lungul drumului național nr. 15 și a drumului ce duce la Romaqua s-au înregistrat valori de zgomot mai ridicate decât cele permise. În celelalte zone ale localității valorile nu depășesc nivelul de zgomot natural de fond.

#### **Monitorizare.**

Monitorizarea calității aerului în oraș se face de către A.P.M. Harghita.

Monitorizarea nivelului de zgomot se realizează de către A.P.M. Harghita, lunar. Deasemenea este monitorizată calitatea solului, fiind urmărite concentrațiile de Pb, Zn,Cd și Cu. Administrația Bazinală de Apă Siret, prin SGA Neamț, urmărește calitatea apelor uzate evacuate.

#### **Concluzii.**

În orașul Borsec, arealele afectate de emisii poluante ocupă o suprafață relativ redusă. Nivelul concentrației diverselor noxe în mediu nu depășește semnificativ concentrația maximă admisă reglementată prin standardele de mediu (conform datelor de monitorizar ale Agenției pentru Protecția Mediului);

Emisiile poluante de gaze, praf, vibrații, zgomot, se regăsesc pe o zonă relativ continuă în lungul principalelor căi de comunicație. În zone adiacente acestui areal continuu se regăsesc activități industriale care contribuie fie cu același tip de poluare, fie cu emisii diferite.



## 2.10. CONCLUZII ALE ANALIZELOR LA NIVEL SECTORIAL ÎN ORAȘUL BORSEC

### 2.10.1. CALITATEA LOCUIRII

#### **Aspecte favorabile**

- densitate a locuirii relativ echilibrată, la nivel de ansamblu;
- calitate a vieții (mediul rezidențial) peste media națională (relația locuire-dotări, niveluri de poluare, infracționalitate);
- existența unor suprafețe vacante sau restructurabile în vecinătatea zonei centrale, capabile să acomodeze un mixaj echilibrat locuire+servicii;
- piață imobiliară cu dinamică echilibrată (nu există criză de locuințe, nu există supraofertă);
- mixaj social ridicat la nivelul ansamblurilor de locuințe colective;
- pondere redusă a locuirii precare;
- varietate tipologică, ofertă diversificată de tipuri de locuințe.

#### **Aspecte nefavorabile**

- calitate slabă a mediului rezidențial în câteva dintre blocurile de locuințe (parțial cele ridicate în anii 70)
- efecte perturbatoare rezultate din suprapunerea zonei centrale și cartiere de locuințe
- disfuncționalitate cauzată de conflictul dintre traficul pietonal și auto în zona intersecției str.Topliței, str. Gheorghe Doja și Alea Carpați
- zone de locuințe în curs de densificare, cu deficit de dotări (zona de intrare de pe str. Topliței );
- zone constituite, tradiționale și noi, cu deficit de rețele edilitare;
- tendință demografică negativă

### 2.10.2. RELAȚII ÎN TERITORIU

#### **Aspecte favorabile:**

- poziționare geografică- administrativă favorabilă, cu zonă de influență microregională, interjudețeană
- elemente de infrastructură de importanță regională (DN15)
- potențial turistic semnificativ în oraș și în împrejurimi.

#### **Aspecte nefavorabile:**

- dezvoltare necorelată în teritoriu, lipsa unei strategii coordonatoare la nivel zonal (municipiul Toplița și Gheorghieni, comunele Bilbor, Corbu, Ditrău și Tulgheș) județean și național;
- disoluția orașului în natură, utilizarea nejudicioasă a resursei de teren
- concentrarea populației orașului în centru

### 2.10.3. RESURSE FUNCIARE ALE DEZVOLTĂRII. EXTINDEREA ZONEI INTRAVILAN.

#### **Aspecte favorabile:**

- densitate medie a populației sub media urbană națională/ europeană;
- rezerve importante de teren liber în intravilan (aprox. Y ha);
- accesibilitate crescută a terenurilor de la periferia sud-estică, vestică și sud-vestică odată cu realizarea centurii ocolitoare;
- prezența pe teritoriul administrativ al municipiului a unor zone naturale valoroase, incluzând habitate rare și elemente de peisaj natural și antropic cu important potențial ecologic și turistic.
- oportunitatea reprezentată de traseul fostei cai ferate înguste

#### **Aspecte nefavorabile:**

- tendință negativă de evoluție demografică, de unde descreșterea previzibilă a cererii de terenuri;
- tendință de îmbătrânire a populației;
- dinamică descrescătoare a pieței imobiliare pentru următorii 10 ani, de unde descreșterea previzibilă a cererii pentru terenuri;
- concurența pe piața locațiilor de investiții reprezentată de orașele apropiate, de comunele limitrofe și de stațiuni turistice similare, sau în general polii urbani din județele învecinate (Covasna, Mureș, Neamț, Suceava);
- proporție redusă de terenuri dezvoltabile aflate în proprietate publică;
- bariera constituită de DN15 cu un trafic intens în țesutul urban al orașului de jos;
- existența terenurilor construite dar subutilizate în intravilan

#### **2.10.4. DEZVOLTARE ECONOMICĂ**

##### **Aspecte favorabile**

- Ponderea importantă a capitalului privat, în special în cadrul firmelor mici și mijlocii, considerate motorul dezvoltării economice în cadrul UE
- Existența unei companii de importanță națională: fabrica de îmbuteliere a apei minerale Borsec
- Expansiunea sectorului de servicii – servicii financiar- bancare, servicii de consultanță și business, telecomunicații, servicii de proiectare, servicii umane
- Expansiunea sectorului de construcții

##### **Aspecte nefavorabile**

- Lipsa unei structuri economice diversificate (domeniul principal este comerțul), numărul scăzut al activităților din industria prelucrătoare, lipsa industriei high-tech
- Lipsa unei forțe de muncă calificate în industrie și în ramuri tehnologice moderne
- Gradul redus de competitivitate al companiilor locale pe plan extern
- Accesul la credite al IMM-urilor este încă dificil, condițiile de creditare ale băncilor sunt nefavorabile împrumutării
- Nivelul scăzut al salariilor în comparație cu costul vieții
- Lipsa spațiilor disponibile pentru birouri
- Lipsa unei infrastructuri specifice pentru centru expozițional
- Lipsa locațiilor preamenajate pentru investiții industriale (parc industrial)
- Zona industrială și centrul orașului are un aspect neplăcut din cauza clădirilor părăsite și a mormanelor de fier, structuri din fier ruginite
- Prea puține investiții străine atrase

#### **2.10.5. PROTECȚIA MEDIULUI. ZONE VERZI.**

##### **Aspecte favorabile**

- cadru natural valoros și diversificat, cu un important aport ecologic și factor de atractivitate turistică pentru oraș;
- existența unor spații verzi de calitate, foarte apreciate de cetățeni;
- existența coridorului verde ca legătură continuă între cadrul natural submontan și centrul orașului;
- prezența unor cursuri de apă în oraș și în zona periurbană a căror albie pot fi amenajate ca spații verzi;
- nivel de poluare general sub cotele admise;
- existența, pe teritoriul administrativ al municipiului, a unor habitate naturale rare (aria protejată , habitatul etc.);
- existența unor programe guvernamentale (Administrația Națională a Fondului de Mediu) și europene de sprijinire/ finanțare pentru înființarea de noi spații verzi în localitățile urbane.

##### **Aspecte nefavorabile**

- deficit semnificativ de spații verzi amenajate în raport cu numărul de locuitori (3,8 mp/loc), față de cuantumul stabilit prin OUG 114/2007 de 26 mp/ locuitor;
- stare deficitară a spațiilor verzi existente, cu precădere în interiorul cartierelor de locuire colectivă;

- nivel de poluare local peste cotele admise. Exploatări și investiții care afectează calitatea mediului prin emisii și despăduriri. Deversări locale în apele care traversează orașul, cu precădere în Olt/ zona platformei industriale de vest, a stației de epurare/. Prezența unor depozite ilegale de deșeuri;
- regim juridic incert pentru unele spații verzi, sau posibile spații verzi;
- lipsa unui regim adecvat de protecție pentru unele zone care prezintă habitate naturale valoroase;
- ocuparea spațiilor verzi publice prin construcții;
- distribuție neomogenă a spațiilor verzi în oraș (concentrate în jurul, la periferia orașului și parțial în centru).

## 2.11. NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

### AȘTEPTĂRI, EXPECTANȚE, PRIORITĂȚI ALE CETĂȚENILOR ORAȘULUI BORSEC, 2012

Borsec, ca orice așezare umană poate fi considerată ca fiind un segment de teritoriu amenajat pentru a crea, perfecționa sau modifica, dar și conserva condiții care fac posibilă viața socială. Orice așezare umană este un mediu artificial care face posibile acțiunile și interacțiunile de tip social. Prin urmare, beneficiarul nemijlocit al amenajărilor de orice fel din cadrul localității este comunitatea locală, respectiv oamenii care constituie comunitatea respectivă. O precondiție necesară existenței oricărei comunități umane (și așezării umane) este populația. În ultimă instanță, populația locală este cea care asigură viabilitatea unei localități și, în concluzie, persistența ei în timp.

Populația este resursa și factorul cel mai dinamic în cadrul unei localități. Schimbările care au loc în cadrul localității sunt mai ales rezultatul schimbărilor sociale ce afectează comunitatea locală, respectiv populația. Din aceste motive, orice intenție de a modifica, într-un sens sau altul, morfologia funcțională a unei localități trebuie să se întemeieze pe o analiză a structurilor din cadrul populației rezidente.

Prin structuri înțelegem elemente relativ invariante în timp din cadrul populației și anumite raporturi cantitative dintre aceste elemente. Consecința acestor raporturi cantitative este un anumit fel de a fi al populației, anumite tipuri de comportament, dar și anumite potențialități și limite în acțiunea cotidiană realizată de populația ce face obiectul analizei. Când acționează social, oamenii joacă seturi de roluri care sunt la rândul lor aferente pozițiilor pe care le ocupă în spațiul social. Rolurile sociale sunt așteptări comportamentale definite de membrii comunității la adresa ocupanților diverselor poziții sociale; sau, altfel spus, sunt sisteme de expectanțe definite și în funcție de locul unde se întâmplă. Din această rațiune, locul (în sens de localitate sau așezare umană) are un rol definitoriu pentru expectanțele sociale, sau spus în termeni mai puțin academici, *locul sfîștește oamenii așa cum oamenii sfîșesc locul*. Pentru orice comunitate locul în care trăiește are o anumită semnificație, un înțeles. Această semnificație influențează constituirea expectanțelor sociale la nivelul localității respective. Indivizii se comportă după regulile și obiceiurile locale; se comportă într-un mod specific fiindcă sunt socializați într-un habitat specific. Din acest motiv habitatul construit nu este doar un cadru artificial, ci un element constitutiv al societății la nivel local.

Pentru a înțelege mai bine în spiritul locului trebuie să cunoaștem elementele structurale ale populației rezidente în locul respectiv.

Elaborarea PUG pentru orașul Borsec încearcă să surprindă și să țină cont de prioritățile edilitare și preferințele cetățenilor orașului pentru o strategie specifică de dezvoltare. Planul urbanistic general prefigurează dezvoltarea orașului în următoarele decenii. Condițiile pe care le va defini vor afecta viața de zi cu zi a cetățenilor. Prin urmare este firesc și legitim să se consulte populația în diferite faze de fundamentare și elaborare a Planului Urbanistic General.

O parte importantă a studiului de sociologie elaborat pentru Planul Urbanistic General este evaluarea de tip focus-group menită să prezinte ideile și pretențiile urbanistice ale populației. Studiul de sociologie joacă un rol important în elaborarea oricărui plan urbanistic sau de dezvoltare, deoarece numai prin concordanța diferitelor puncte de vedere și a diferitelor metode și tehnici de abordare se poate obține un plan organic, multifuncțional (Letenyei-Sándor 2009). În studiul de față am ales metoda de evaluare tip focus group pentru a contura cât mai elocvent opiniile generale, precum și eventualele diferențe importante în opiniile categoriilor intervievate. Această metodă de cercetare face posibilă o abordare mai amplă, exhaustivă a celor mai importante teme/puncte de elaborare, participanții având ocazia să-și expună, să-și dezbată punctele de vedere, ajungând la consens sau menținându-și opiniile aparte (Siklaci 2006; Muchelli 2002; Denzin-Lincolns 1994). Discuțiile semi-structurate îngăduie spontaneitatea participanților, totodată însă garantează exploatarea tuturor întrebărilor semnificative (Stewart et. all 2007; Krueger-Casey 2000).

În acest sens au avut loc două discuții de grup. Am considerat, că pentru un proiect pe termen lung, este necesar să aflăm așteptările, prioritățile liderilor de opinie al diferitelor grupuri. Primul focus group a avut ca participanți deci lideri de opinie. La alcătuirea componenței grupului, criteriul de selectare a fost eterogenitatea.

Astfel, am putut surprinde asemănările, dar și divergențele diferitelor păreri, cu privire la viitorul localității. Între participanți au fost angajatori și angajați, din domeniul învățământului și a culturii, arhitecți, întreprinzători, în majoritate având studii superioare, având vârsta între 35-65 ani.

Al doilea focus-group a avut ca participanți întreprinzători din domeniul turismului – ținând cont de particularitatea localității. Am considerat important părerea lor despre principalele probleme ale localității și prioritățile viitorului apropiat.

Am abordat câte 10–12 persoane pe grup, încercând să avem grupuri eterogene. Discuțiile de tip focus-group s-au desfășurat în grupuri de 5-7 persoane, cu o durată de 1,5–2 ore.

Discuțiile au fost dirijate conform ghidului focus prestabilit, încercând în limita posibilităților să nu oprim dialogurile spontane și confruntarea opiniilor, „profitând” de avantajele metodei alese – discuțiile focus group. Principalele subiecte ale discuției formulate pe baza prezentărilor efectuate (prezentările au fost importante din punct de vedere al spontaneității și profunzimii discuțiilor) sunt următoarele:

- Mediul înconjurător:

1. identitate/patriotism local: care sunt plusurile și minusurile vieții la Borsec în ziua de azi, cum putem îmbunătăți situația?
2. imagine urbanistică: caracterul orașului, caracterul cartierelor, localității de stațiune, etc.
3. situația mediului: încărcarea mediului înconjurător, problema spațiilor verzi, estetica mediului, problema calității apei și aerului, colectarea deșeurilor, etc.

- Dezvoltare socială:

4. situația educației: puncte forte, lipsuri
5. situația sănătății publice: puncte forte, lipsuri
6. viața culturală: puncte forte, lipsuri
7. timp liber: posibilități de sport, spații pentru petrecerea timpului liber
8. eventuale subiecte problematice azi în Borsec: locuințe, servicii comunale, transport (traficul greu, parcuri, piste pentru bicicliști), siguranța publică

- Dezvoltare economică:

9. situația locurilor de muncă: aspecte pozitive și negative
10. IMM-uri, investitori, industrie: puncte forte, lipsuri
11. turism: puncte forte, lipsuri, posibilități

În cursul procesării am încercat să semnalăm problemele generale respectiv problemele și prioritățile tipice pentru câte un grup.

### **Mediul înconjurător**

În ceea ce privește aspectele negative și pozitive ale vieții la Borsec, s-au creionat câteva opinii generale, respectiv și unele viziuni caracteristice pentru anumite grupuri/persoane.

Caracteristici generale: orașul mic, ca spațiu practic și pragmatic.

Fiecare participant a accentuat aspectele pozitive datorate mediului plăcut în care se află orașul: munții, zona bogată în ape minerale – un potențial bun în vederea dezvoltării turismului. Frumusețea geografică, posibilitățile de relaxare în jurul orașului s-au evidențiat ca aspecte pozitive, deseori chiar ca elemente ce întăresc identitatea localnicilor. Vremea ca element determinant a apărut în discuțiile fiecărui grup, ca un atu de remarcat. Vremea în sezonul de vară a apărut ca un aspect pozitiv la modul general, în timp ce toamna, iarna ca fiind benefică pentru practicarea sporturilor de iarnă ceea ce ar putea fi un punct forte în dezvoltarea turismului. Mărimea orașului iarăși a fost subliniat, ca un lucru bun: distanțele mici permițând un orar mai convenabil, viață socială mai activă, un univers mai personal, mediu sigur și în ceea ce privește copii. Conform participanților la discuții, infrastructura necesară unui „cotidian suportabil” începe să se realizeze, dar orașul mai are multe de adăugat la ea. S-a constatat o schimbare pozitivă din partea primăriei și al consiliului local, un ritm mai accentuat în rezolvarea problemelor acute ale localității. Și în privința programelor oferite au fost remarcate schimbări – în primul rând în domeniul evenimentelor culturale și sportive – dar și în acest caz există cerere pentru mai bine.

Aspecte negative: pe lângă aspectele pozitive izvorând din mărimea sa, localitatea se confruntă cu mai multe lipsuri datorate aceluiași element, mărimea. Asemenea aspecte sunt numărul relativ mic al programelor, evaluarea calității acestora. S-a menționat, că după 1989 localitatea de stațiune a decăzut, iar acest lucru se



simte în orice: în turism, în infrastructură, în nivelul de trai, etc. Și toți consideră, că stațiunea ar trebui dezvoltată pe axa apelor minerale, a potențialului balnear, pe wellnes – adică pe dezvoltarea turistică.

### **Imagine urbanistică**

Vorbind de imaginea urbanistică, s-au creionat caracteristicile generale, lipsurile și punctele forte ale orașului. În opinia participanților, în cazul orașului Borsec, și imaginea localității s-a deteriorat după 1989. Vilele arată dărăpănat, infrastructura a decăzut, deși în ultimii câțiva ani au remarcat cu toții, că se încearcă o dezvoltare bine gândită, și în cazul imaginii localității. În ambele focus-groupuri participanții au remarcat, că în construcții ar trebui să se țină cont de tradițiile existente, să fie mai bine gândit și sancționat, dacă cineva se abate de la cerințele primăriei, care a adoptat un material important pentru a apăra imaginea tradițională a stațiunii. Și de această dată s-a menționat brandul orașului, ca un punct forte și foarte important.

### **Direcții bune, sugestii**

Aspecte pozitive generale, schimbări în bine:

- Programul de izolare termică a blocurilor: un lucru pozitiv. Pe lângă eficientizarea locuințelor ajută și la înfrumusețare.

- Dezvoltările infrastructurale din ultimii ani au fost primite de către participanți ca fenomene pozitive, subliniind necesitatea continuării dinamice. Totodată s-au formulat și anumite critici: calitatea rețelei de drumuri, a infrastructurii, lungirea lucrărilor, etc..

Problema funcționalității spațiilor s-a corelat des cu cea a păstrării tradițiilor, și anume, s-a amintit rolul evenimentelor în păstrarea tradițiilor. Pe lângă păstrarea și întărirea caracteristicilor tradiționale, s-a semnalat și nevoia pentru modernitate, în asigurarea unor spații pentru diferite sub-culturi, în cerințe pentru posibilități de programe alternative, și mai ales, pentru a atrage și a satisface cerințele turiștilor.

### **Situația mediului înconjurător**

Participanții la focus group au subliniat cu toții calitatea aerului și apei, care trebuie păstrate. Totodată, au subliniat importanța dezvoltării rețelei de canalizare, care cauzează probleme, soluționarea ei fiind considerată de importanță majoră. Au menționat, că lucrările au început deja, și speră, ca ritmul acesteia să fie accelerată. Problema cea mai importantă a mediului înconjurător a fost considerat exploatarea forestieră. Acesta ar trebui interzisă și sancționată mult mai hotărât, pentru a salva măcar ce a rămas din pădurile învecinate. Toți participanții au considerat a fi problema majoră a localității și a regiunii exploatarea ilegală, care dăunează mult și distruge fără consecințe mediul înconjurător.

Au considerat, că conducerea locală depune eforturi pentru a amenaja cât mai multe parcuri, alei, piste pentru bicicliști. Dar cred, că în anii 90, s-au ameliorat într-așa măsură infrastructura, că eforturile trebuie dublate pentru a se ajunge la normalitate. Acest lucru a fost accentuat și la problematica depozitării deșeurilor și a colectării selective. Totodată s-a atras atenția și asupra conștiinței civile, a comportamentului locatarilor, care deseori nu solicită și nu folosesc mijloacele „normale”, ci dăunează mediului înconjurător. Pasivitatea locatarilor s-a menționat în ambele grupuri, ca fiind un aspect negativ, fiindcă participanții cred, că rezultate importante se pot realiza numai cu participarea localnicilor, și nu cu așteptările legate de primăria și consiliul localității, care depun eforturi pentru a îmbunătăți într-un ritm accentuat infrastructura locală.

### **Dezvoltare socială**

În rândul domeniilor aparținând dezvoltării sociale vom începe cu petrecerea timpului liber, având în vedere faptul că acest aspect este strâns legat de cele abordate mai sus.

#### **Timpul liber: posibilități de sport, oferte culturale, relaxare**

În petrecerea timpului liber un rol însemnat are pârtia de schi amenajată de curând. Crește numărul copiilor și adulților, care schiază, Asociația de schi funcționează foarte bine, de exemplu copii beneficiază gratuit de liftul amenajat la pârtia de schii, acest lucru fiind asigurat de conducerea locală. Totodată, este și echipă de fotbal, care atrage mulți copii. Cercetașii organizează multe programe, care sunt destul de frecventate și cresc paleta posibilităților de a petrece timpul liber.

S-a menționat necesitatea unui teren la aer liber, care iarna ar putea funcționa ca patinoar. Importanța pistelor pentru bicicliști, aleelor amenajate pentru plimbări s-a menționat și de această dată.

În ceea ce privește ofertele culturale în ultima perioadă, participanții au subliniat, că se conturează schimbări spre bine și în acest domeniu. Casa culturală amenajată recent dă posibilitate multor evenimente, spectacole, care ar putea aduce un plus în viața localității. Au menționat, că ar trebui să funcționeze și biblioteca orașenească.

Foarte multe spectacole se organizează de școala locală. Există și cursuri de dans, de muzică, de ceramică și arte populare, etc. Tinerii au înființat o orchestră, caută și ei posibilități adecvate de a petrece timpul liber. Totodată, au menționat lipsa spectacolelor de teatru, a posibilităților de a asculta muzică, a petrece la evenimente culturale de calitate. Participanții au considerat, că față de anii 80, viața culturală mulți ani a fost mai săracă, în ultima perioadă îmbogățindu-se oferta culturală. Dar au fost de părere, că trebuie să se diversifice aceste oferte pentru a putea oferi relaxare adecvată atât pentru turiști, cât și pentru localnici.

### ***Situația în domeniul educației și a sănătății***

Vorbind de educație, participanții ambelor discuții au subliniat că școala din localitate funcționează foarte bine. Au fost mulțumiți de performanța profesorilor, al elevilor, cu infrastructura școlii subliniind, că din proiecte câștigate de primăria Borsec s-a amenajat un laborator cu dotații excelente, clădirea școlii a fost înnoită, deci condiții de pregătire există. Școala funcționează bine și ca institutul care oferă programe culturale, care au popularitate în rândul locatarilor. Învățământul se axează pe domeniul turismului și alimentației, ținând cont de situația aparte a localității stațiune. Se conturează o bună relație între școală și pensiunile din stațiune, care oferă posibilități pentru practica în domeniu, pentru elevi. Grădinița și creșa acoperă solicitările populației, și speră să se realizeze și posibilitatea de a învăța la școală după ore, în sălile amenajate adecvat. Vorbind de situația în sănătate, au ieșit la iveală un număr de probleme generale, care sunt greu de soluționate la nivel local. Față de situația pe țară, în oraș există o lipsă acută de medici specialiști. A rămas un singur medic în localitate, cu care oamenii nu sunt mulțumiți. Totodată consideră foarte grav situația centrului salvării, care este pe cale de desființare, administrația locală încercând încă să „salveze” situația. Toți participanții găsesc grav situația sănătății publice sperând, că odată cu înființarea centrului de tratament, se vor ameliora aceste lipsuri grave. Au speranța, că liderii localității vor găsi o modalitate pentru a atrage medici pregătiți în localitate, eventual oferindu-le condiții mai favorabile de trai, de exemplu locuință, etc.

### ***Circulația, siguranța publică, utilități publice***

La enumerarea avantajelor orașului în cele mai multe grupuri s-a menționat siguranța publică în rândul aspectelor pozitive. Din discuțiile pe această temă a reieșit faptul că participanții sunt mulțumiți cu siguranța publică. În câteva cazuri s-a vorbit de anumite acte de vandalism în cursul nopții, dar oricum, față de situația la nivel național, Borsec este un loc mai sigur. În pofida acestui lucru, mai mulți participanți s-au declarat nemulțumiți de performanța poliției, care are o prezență prea accentuată, dar eficacitate redusă. Opiniile vizavi de servicii publice au fost mixte. Majoritatea participanților este mulțumită cu calitatea serviciilor, se critică însă prețurile practicate. Participanții la discuții au recunoscut eforturile administrației locale în îmbunătățirea serviciilor publice, însă ritmul acesta ar trebui să fie chiar mai rapid – au considerat câțiva participanți. Situația locuințelor este satisfăcătoare, infrastructura drumurilor, pistelor pentru bicicliști, aleelor însă este în cale de dezvoltare – au evidențiat unii. În cea ce privește circulația, majoritatea au fost mulțumiți de demersurile făcute de conducerea orașului, în acest sens. O problemă creionată de câțiva participanți a fost însă cursele interurbane de autobuz, care sunt considerate puține și orarul acestora neadecvat.

### ***Dezvoltare economică***

Locuri de muncă, întreprinzători, investitori, IMM-uri

Evaluarea situației economice s-a conturat diferențiat. Participanții discuțiilor au considerat, că statisticile pozitive ale șomajului nu reflectă în mod elocvent situația reală. Și anume: liderul pieței românești de apă minerală naturală Borsec oferă locuri de muncă, însă nivelul salariilor este scăzut și forța de muncă este în special necalificată.

Un dezavantaj al orașelului este faptul că salariile sunt sub salariile din marile orașe, așadar în mai multe grupuri s-a spus, că în multe domenii există o lipsă de specialiști. S-a formulat necesitatea pentru atragerea acasă a tinerilor studenți originari din oraș și a specialiștilor emigrați, ca o posibilitate importantă pentru dezvoltarea orașului.

Realizarea centrului balneoclimatic de tratament va avea efecte pozitive și în acest sens, însă lipsa forței de muncă specializată se va simți, va trebui atrasă forță de muncă exterioară, care nu ar fi benefic pentru locuitorii stațiunii - au considerat participanții discuțiilor focus-group.

Turismul este considerat ca fiind posibilitatea de dezvoltare a orașelului. După recesiunea de după 1989, în ultimii ani se simte o prezență mai mare a turiștilor, un interes mai accentuat pentru Borsec, dar criza economică a afectat în mod negativ și acest lucru. Sezonul turistic de vară începe să fie complementat și de

sezonul de iarnă, pârtia de schi însemnând mult și din acest punct de vedere. Dar și pe acest plan au fost menționate mai multe lipsuri. Pe de o parte, programele atractive lipsesc – programe culturale, sport și de a petrece în mod variat timpul liber. Pe de altă parte, lipsesc și pensiunile bine amenajate, de cel puțin trei stele, care să ofere turiștilor servicii de calitate. Acesta ar putea fi o problemă chiar și cu realizarea centrului de tratament – oaspeții centrului vor avea nevoie de servicii de calitate, care deocamdată nu sunt satisfăcătoare. Pentru a atrage și a păstra câți mai mulți turiști, consideră că ar fi nevoie de mai multe localuri de calitate și de diversitate în programele extra-balneare. Pentru acest lucru consideră, că trebuie să facă efort atât consiliul și primăria localității, cât și asociația celor care au pensiune în oraș. Și chiar al locatarilor, care ar trebui să fie mai deschiși, mai cooperativi, mai puțin invidioși pe cei care lucrează în turism – au considerat participanții la focus-groupuri.

Odată cu realizarea proiectelor câștigate de primăria orașului Borsec, cu eforturile depuse de întreprinzătorii din domeniul turismului, participanții discuțiilor și-au exprimat speranța, că se va schimba în bine și mentalitatea locuitorilor, care vor aprecia mai mult potențialele naturale ale localității și vor avea mai mare grijă de ea. Cu toții au considerat, că orașul Borsec are multe atuuri, care în viitorul apropiat va aduce multe rezultate în dezvoltarea localității atât din punctul de vedere al locuitorilor rezidenți, cât și pentru turiști.



## **Capitolul 3.**

### **PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. STUDIILE DE FUNDAMENTARE**

#### **3.2. PRIORITĂȚI STRATEGICE ȘI PRINCIPII DE INTERVENȚIE**

- 3.2.1. Direcții de dezvoltare. Obiective și elemente de planificare.
- 3.2.2. Condiționări ale prevederilor documentațiilor de rang superior
- 3.2.3. Investiții majore prevăzute de strategia de dezvoltare
- 3.2.4. Etapele de intervenție fixate de strategia de dezvoltare
- 3.2.5. Obiective de utilitate publică necesare

#### **3.3. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU**

#### **3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE**

#### **3.5. EVOLUȚIA POPULAȚIEI**

- 3.5.1. Proiectarea populației orașului Borsec
- 3.5.2. Sinteza

#### **3.6. ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ**

- 3.6.1. Categoriile de intervenție pentru înlăturarea disfuncțiilor
- 3.6.2. Bilanțul teritorial al orașului Borsec

#### **3.7. INTRAVILAN PROPUȘ. ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN. BILANȚ TERITORIAL**

- 3.7.1. Limita intravilanului propus
- 3.7.2. Zone funcționale
- 3.7.3. Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în intravilanul propus

#### **3.8. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **3.9. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- 3.9.1. Gospodărirea apelor
- 3.9.2. Alimentare cu apă
- 3.9.3. Canalizare
- 3.9.4. Alimentare cu energie electrică
- 3.9.5. Telecomunicații
- 3.9.6. Alimentarea cu căldură
- 3.9.7. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.9.8. Gospodărie comunală

#### **3.10. PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **3.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**





### 3.1. STUDIILE DE FUNDAMENTARE

**Lista studiilor de fundamentare pentru PUG Borsec 2012 sau a documentațiilor de interes urbanistic, elaborate anterior PUG:**

- *“Strategia de dezvoltare locală și turistică a orașului Borsec”*, elaborator: SC Aquaprofit Consulting SRL, Miercurea Ciuc, 2006
- *“Ghid de protecție pentru stațiunea istorică Borsec”*, elaborator: SC Planwerk SRL, Cluj, 2009
- *“Plan integrat de dezvoltare urbană Borsec”*, elaborator: UNDP, București, 2012

**Lista studiilor de fundamentare pentru PUG Borsec 2012 sau a documentațiilor de interes urbanistic, elaborate concomitent cu PUG:**

- Capitole din *“Plan integrat de dezvoltare urbană Borsec”*, elaborator: UNDP, București, 2011-12
- *“Studiu de fundamentare în domeniul mediului al Planului Urbanistic General al Orașului Borsec 2012”*  
elaborator: Demeter László
- *“Problematika demografică și socială. Studiu de fundamentare PUG Borsec 2012”*, elaborator: Demeter Gyöngyvér
- *“Studiu istoric și de fundamentare pentru pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale”*, elaborator: arh.Ványolós Endre, SC Planwerk SRL Cluj-Napoca, verificador de arh. Máthé Zoltán, SC ARC STUDIO SRL Miercurea Ciuc și consultant dr. arh. Vasile Mitrea, Cluj-Napoca, specialist și expert atestat MCC și RUR
- *“Studiu de fundamentare de trafic”*, elaborator: ing. Vencel Nagy, SC Veltona SRL Timișoara și arh.Ványolós Endre, SC Planwerk SRL Cluj-Napoca

Sintezele studiilor de fundamentare, elaborate de autorii acestora, sunt integrate în capitolele memoriului PUG referitoare la domeniile pe care le tratează.

## 3.2. PRIORITĂȚI STRATEGICE ȘI PRINCIPII DE INTERVENȚIE

### PREMISELE DEZVOLTĂRII

Borsec e un loc de referință pe plan național, în principal în domeniul îmbutelierii de apă minerală, dar și în cel al turismului. Conform unui studiu de marketing recent (Unlock Market Research 2012), în prezent este cel mai cunoscut și cel mai puternic brand românesc pentru al doilea an consecutiv.

În consecință rolul orașului trebuie privit într-un context geografic-administrativ mai larg, nu numai la nivel regional ci și la cel național și internațional. Totodată prioritățile strategice, principiile de intervenție, și măsurile ce urmează să fi implementate în viitor sunt fundamentate de stadiul actual al orașului stațiune Borsec ce nu poate fi disociat de perioadele semnificative de evoluție urbană a orașului, ca una dintre principalele stațiuni turistice balneoclimaterice din România (deceniile dualismului austro-ungar, perioada interbelică și cea postbelică din anii 50', dar și cea de după 1989), componenta autohtonă a unor rețele tradiționale de stațiuni montane din această parte a continentului, laolaltă cu Băile Herculane, Vatra Dornei, sau Bad Ischl, Karlovy Vary. Decăderea din anii de tranziție se datorează atât regresului economic (și în principal în sectorul turismului autohton) generalizat pe plan național, cât și profilului economic specific (structură economică cu ramuri economice afectate pe plan național: minerit, turism), dimensiunii mici (ce-i influențează și importanța pe plan național) și poziției sale geografice, de izolare și accesibilitate redusă. Rezultatul direct, factual al acestor decenii a fost pierderea statutului de stațiune de interes național la începutul deceniului trecut().

Afirmarea rolului orașului Borsec într-un context regional, național și internațional în continuă schimbare, marcat de o concurență crescândă între destinațiile turistice (și în special între cele montane cu caracter balneoclimateric), reclamă actualizarea conceptelor care îi ghidează evoluția. Scopul principal al PUG este organizarea aspectelor spațiale ale dezvoltării.

Documentul preia prevederile planificărilor de rang superior: *Planul de Amenajare a Teritoriului Național*, *Planul de Amenajare a Teritoriului Județean* (1997), *Strategia de dezvoltare a județului Harghita* (2002), *Strategia de dezvoltare a turismului în județul Harghita* (2009), și urmează principiile unei dezvoltări durabile, după cum sunt formulate în legislație precum și în documentele și acordurile internaționale privitoare la planificarea urbană. PUG are la bază strategia de dezvoltare a orașului, cuprinsă în documente-program precum *Agenda Locală 21* (2005), *Strategia de dezvoltare locală și turistică a orașului Borsec* (2006), *Planul integrat de dezvoltare urbană a stațiunii Borsec* (2011-12). Succesiunea de analize de specialitate și studii de fundamentare premergătoare PUG scot în evidență principalele trăsături ale stadiului actual al dezvoltării, definind în același timp puncte de plecare pentru planificarea următoarei decade. Cele mai relevante astfel de repere sunt:

■ **Bogată tradiție în cultura apei minerale** (îmbutelierea apei minerale), dar și în industria de prelucrare a lemnului, împreună cu viticultura și silvicultura pot fi o componentă importantă în profilul mixt al orașului. Apa minerală rămâne printre cele mai importante resurse naturale/culturale/turistice pentru dezvoltarea urbană din Borsec.

■ **Atuurile locaționale: poziționare specifică și context geografic valoros.** Orașul Borsec se situează în nordul județului Harghita, la întâlnirea a trei regiuni, Transilvania, Moldova și Bucovina, pe drumul național DN15 dintre Toplița și Piatra Neamț. Zonele premontane și montane, elementele de natură deosebite din apropierea orașului sunt un important factor de atractivitate turistică. Relativa izolare, completat cu o accesibilitate îmbunătățită în context județean și regional, poate fi un atu în strategia de dezvoltare turistică a orașului.

■ **Patrimoniul cultural-natural deosebit (tradiția „culturii apei minerale”)** prezent în oraș, în zona periurbană și proximitate unor destinații turistice importante (Parcul Național Călimani, Parcul Național Lacu Roșu- Hășmașul Mare, Vatra Dornei, Șumuleu Ciuc, Băile Harghita) completează atractivitatea cadrului natural și face din Borsec una dintre cele mai interesante destinații turistice din România.

■ **Nou început în sporturile de iarnă și în turismul balneoclimateric.** Locația depresionară a generat apariția unei microclime cu ierni lungi și precipitații abundente, în contrast cu microclima temperată, relativ caldă și însoțită față de zonele limitrofe (Depresiunile Ciuc și Gheorghieni), favorizând astfel practicarea sporturilor de

iarnă. Noul centru balnear, aflat în construcție, completat de renașterea tradiției băilor populare din Secuime din ultimii ani (Baia Zânelor, reabilitat-reconstruit în 2010) va însemna un posibil nou început pentru stațiunea balneoclimaterică Borsec.

■ **Descreșterea numărului populației din oraș pe termen mediu și lung**, dublată de o tendință de îmbătrânire a populației și deci de scădere a populației active, afectează în primul rând baza de forță de muncă atât din domeniul industriei alimentare cât și în cel al turismului.

■ **Resurse funciare.** Administrația locală dispune de suprafețe reduse de teren, ceea ce limitează capacitatea comunității de a participa direct în operațiunile de dezvoltare urbană. Totuși, o presiune imobiliară scăzută coraborată cu existența unei rezerve de suprafețe neconstruite, densificabile, din intravilanul orașului și politici urbane locale creează un cadru optim pentru o utilizare eficientă a teritoriului.

## VIZIUNEA DEZVOLTĂRII

**Formula „Stațiunea Regină a Apelor Minerale/ poartă la Drumul Apelor Minerale/”, titlul Planului Urbanistic General 2012, sintetizează suita de calități și potențiale ale orașului, menite să susțină și să ghideze dezvoltarea sa în următorii ani. Ca localitate-stațiune situată la extremitatea nordică a Drumului Apelor Minerale, proiect comun al județelor Harghita și Covasna, cu tradiție bogată în „cultura” apelor minerale, Borsec se vrea *locul apei minerale* din România.**

Poziția geografică centrală, dar cu o accesibilitate relativ redusă, totuși situat pe o cale rutieră de importanță națională, regională, valorile de patrimoniu construit și natural atât din interiorul orașului cât și din împrejurimile sale, dar și tradițiile culturale cu rol identitar major (tradiția apei minerale, a tratamentului balnear) reprezintă avantaje decisive ale orașului în competiția între localități-stațiuni pentru atragerea turiștilor și găzduirea evenimentelor. Existența unei infrastructuri balneare și sportive în reconstrucție-extindere, dar și proximitatea unor destinații turistice renumite pe plan național și internațional (Parcul Național Călimani, Parcul Național Lacu Roșu- Hășmașul Mare, Munții Ceahlău- Lacul Bicaș, Vatra Dornei, Șumuleu Ciuc, Băile Harghita), dar și de zone rurale recunoscute pentru pitorescul lor (Praid, Ditrău, Izvorul Mureș, defileul Mureșului Superior etc.) amplifică atractivitatea evenimentelor (festivaluri, competiții sportive) organizate în oraș. În acest fel, turismul clasic ( balnear, cultural, urban, rural, montan) și turismul specializat cu caracter sportiv, de evenimente, studii) se susțin și se impulsionează reciproc.



Fig.3.2.1-3. Apa minerală, în principalele ipostaze de utilizare, valorificare

Îmbutelierea apei minerale, prelucrarea lemnului, turismul, activitățile cu caracter agroindustrial, motorul economic al orașului în ultimele două decenii, păstrează un rol important în continuare. Colaborarea – deocamdată sub potențial – între industria alimentară (îmbutelierea apei minerale și produse agricole locale specifice) și domeniul turismului pentru viața economică a orașului, este o premisă pentru păstrarea în oraș a absolvenților de studii superioare și pentru atragerea în viitor a industriilor performante, interesate de cercetare (în domeniul valorificării apei minerale, biotehnologii, sectorul energetic) și capabile să ocupe o forță de muncă

calificată. Modernizarea rețelei de transport, a infrastructurii turistice este o condiție pentru obiectivele menționate mai sus.

În acest fel, profilul dorit mixt al orașului combină turism și industria alimentară. Rolul Planului Urbanistic General 2012-2022 este trasarea și asigurarea unui cadru spațial prielnic dezvoltării acestui profil. Asocierea și corelarea spațială directă a acestor activități definitorii pentru oraș este esențială pentru funcționarea lor concertată și pentru un efect amplificat. De aceea, principalele obiective propuse prin PUG – reabilitarea-reconstrucția infrastructurii turistice prin reabilitarea-reecologizarea, extinderea sau amenajarea de spații verzi noi – ocupă poziții importante în centrele celor două părți de oraș, și fac din traseul prelungit al fostei căi ferate înguste axa turistică-funcțională principală a stațiunii.

O reconfigurare funcțional-spațială va promova utilizarea eficientă a teritoriului, funcționarea îmbunătățită a diferitelor zone prin revitalizare-reconversie funcțională, dar și limitarea suprapunerii de activități incompatibile, și implicit diversificarea legăturilor dintre acestea: căi rutiere noi (centura ocolitoare la sud, legături de conectare la rețeaua intraurbană), trasee pietonale și cicloturistice noi.

Caracterul verde este și va rămâne o trăsătură indispensabilă nu numai pentru locuire, dar și pentru turism, și industria alimentară (apa minerală) două componente de bază ale profilului orașului.

## DEZVOLTAREA SPAȚIALĂ ÎN TERITORIU

Principiul gestionării spațiale a orașului este dezvoltarea de la centru spre periferii, în paralel cu ecologizarea unor foste zone industriale-miniery din afara corpului principal *bicefal* al orașului, abandonate și închise în trecutul apropiat.

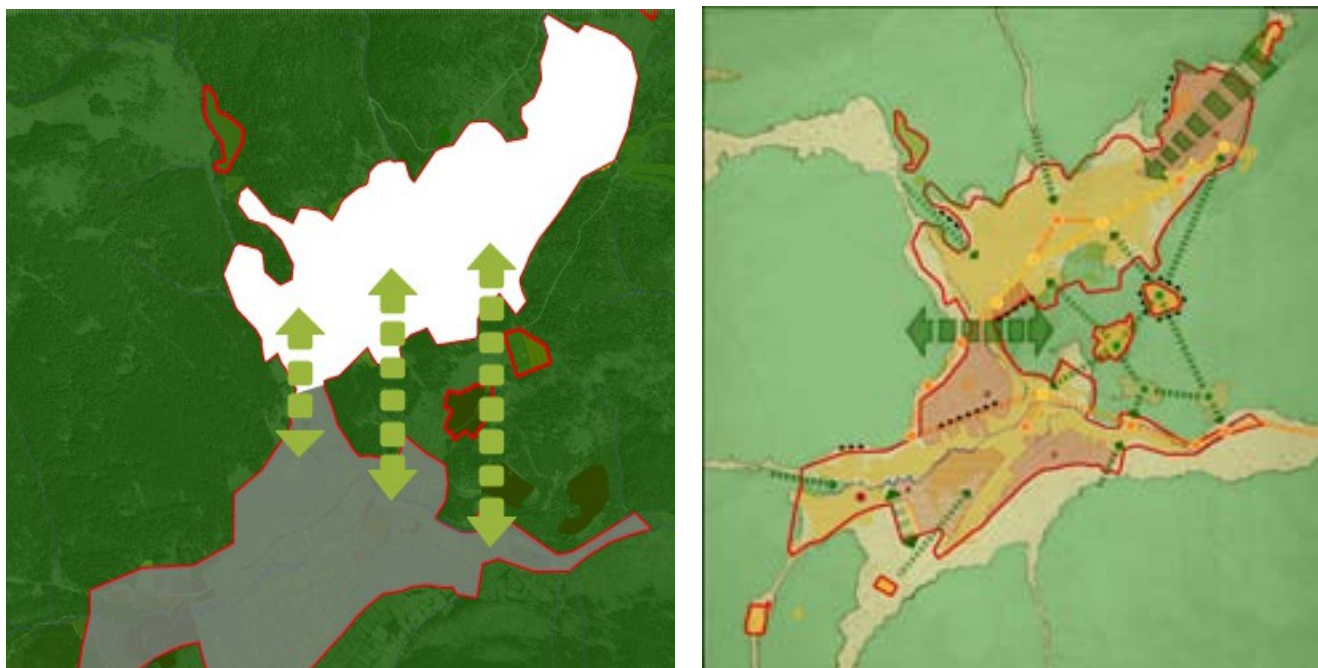


Fig.3.2.4-5. Structura urbană bicefală și conceptul urban de interconectare mai strânsă a părților componente

Transpunerea directă în plan spațial a principiilor dezvoltării durabile, dezvoltarea de la centru spre periferii, de restructurarea urmată de urbanizare, urmărește în primul rând economia de terenuri, văzute ca resursă primă și epuizabilă a oricărei forme de dezvoltare, completată de valorificarea turistică-economică judicioasă a resurselor naturale, în spiritul unei dezvoltări urbane/ teritoriale durabile-sustenabile. Gestiunarea rațională a acestei resurse, preocuparea pentru economisirea ei, pentru asigurarea șanselor de dezvoltare ale generațiilor viitoare se traduce în cadrul PUG în trei reguli de organizare a structurii urbane:

1. Zonele restructurabile interne orașului (dezvoltare tip brownfield) primesc prioritate în fața extinderilor pe terenuri neocupate (dezvoltare tip greenfield).
2. Extinderea zonei de intravilan se face pe baza evaluării necesarului de terenuri pentru perioada de timp vizată.



3. Urbanizarea zonelor de extindere se face etapizat, condiția principală pentru abordarea unei zone neocupate fiind dată de un nivel minim de ocupare al zonei reprezentând etapa precedentă.

La acestea, în special la Borsec, se mai adaugă gestiunea (protecția) zonelor cu patrimoniul construit și natural deopotrivă. În consecință cele trei măsuri principale sunt: restructurarea, urbanizare și protecția urbană.



**Fig.3.2.6-8. Urbanizare (zona Lunca Mare), restructurare (zona fostei cariere de travertin), și protecția stațiunii ist.**

Propunerile de optimizare a schemei spațiale a orașului sintetizează concluziile a mai multor studii de specialitate/ economico-turistic, urbanistic, de mediu, sociologic-demografic/ și analize complexe și urmează principiile spațiale ale unei dezvoltări durabile.

Orașul Borsec este o stațiune turistică balneară prin excelență, fondată, definită și identificată prin apa minerală, ca resursă naturală principală. Suplimentar însă, prezența pronunțată a peisajului natural exterior orașului în interiorul său, continuitatea naturii în oraș, prin parcurile, zonele verzi amenajate în stațiunea istorică fac ca peisajul-cadru natural să aibă un rol decisiv în conturarea caracterului orașului, în identificarea așa numitului *brand urban*.



**Fig.3.2.9-11. Elemente de brand urban: apa minerală, viaductul și fostul cinematograful-cazinou**

Se dorește contracararea principalului risc, de dizolvare a corpului urban în peisaj și distrugerea iremediabilă a elementelor de peisaj natural exterior orașului— desemnând în același timp posibile areale-rezervă.

Plecând de la forma actuală a orașului, de la relația acestei forme cu cadrul natural și de la condiționări de tip ecologic, economic și administrativ, schema propusă vizează simultan redirecționarea efortului de urbanizare de la nivelul periurban (zona Lunca Mare, Remetea) către interior (stațiunea istorică) prin instituirea de limite spațiale convenționale rezultate în urma optimizării teritoriului intravilan, respectiv integrarea eforturilor de revitalizare a stațiunii istorice într-un context mai larg de regenerare urbană. În condițiile unui intravilan supradimensionat, cele două tipuri de limite (limita de intravilan existent respectiv limita de construire definitivă/ pe termen lung) etapează creșterea arealului construit/ construibil, condiționând ocuparea suprafețelor periferice prin



restructurarea celor mai centrale.

În condițiile existenței unui intravilan lărgit mult peste capacitatea orașului de a-l ocupa judicios în timp previzibil, noile limite trebuie percepute ca intravilane temporare.

Se va realiza un echilibru al schemei spațiale: se dorește revitalizarea unor zone foste industrial-miniery (cariere abandonate, zona platformei industriale din Borsecul de Sus), se propune extinderea etapizată-controlată în zona Lunca Mare, zona Remetea, zona sudică, în apropierea platformei industriale din orașul de jos, concomitent cu densificarea unor arii din centru( zona limitrofă centrului administrativ) și reconsiderarea-restrângerea limitei intravilanului în zonele sensibile(Dealul Scaunul Rotund), valoroase din punct de vedere natural-ecologic, cultural-identitar.

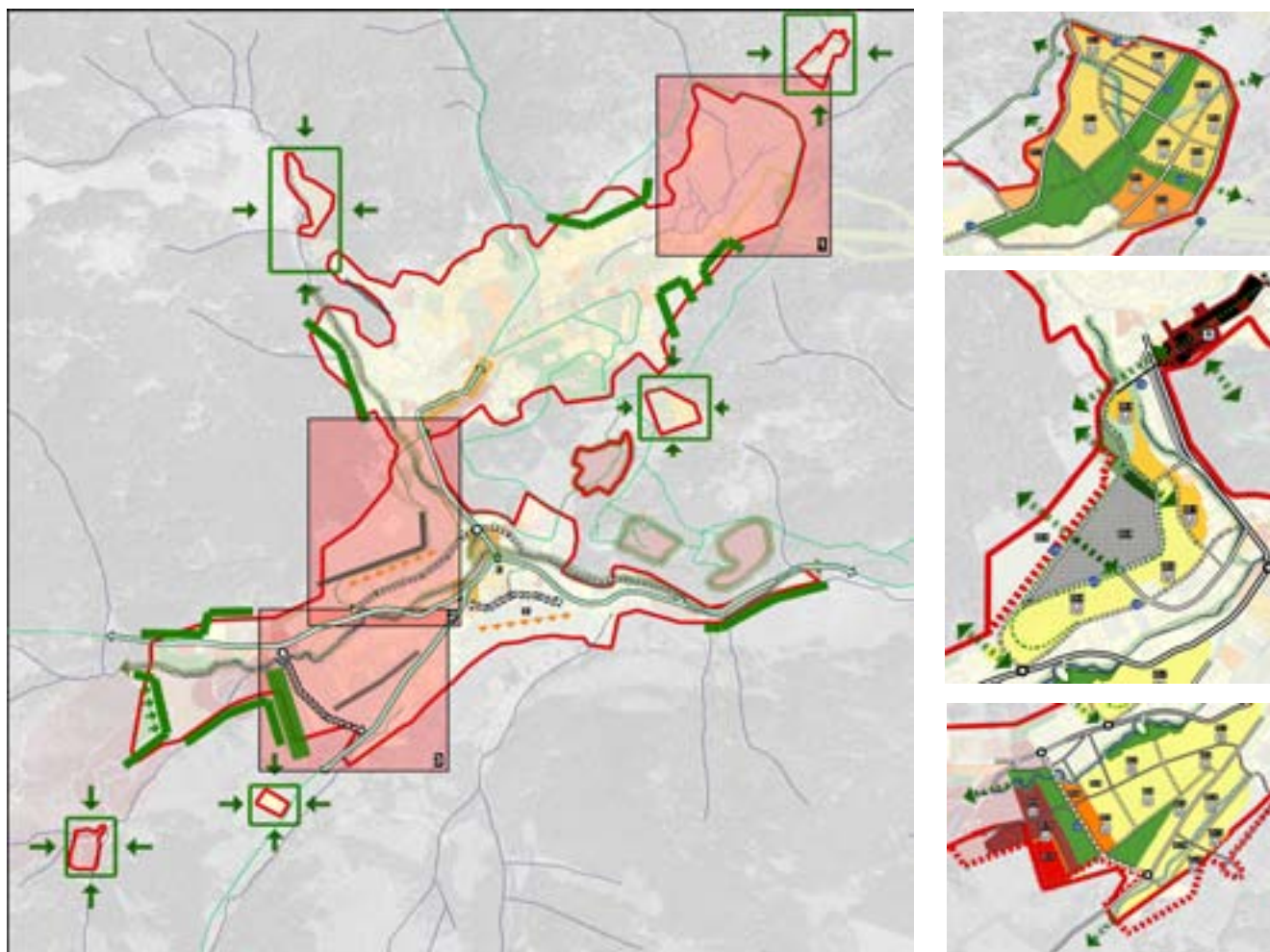


Fig.3.2.12-15. **Zone de intervenție noi, prioritare: zona Lunca Mare, zona Remetea și Mestecăniș- Vinu Mare**

Caracterul bicefal, cu două nuclee, este o particularitate morfologică a orașului, care merită păstrată. Integrarea în mediul natural mai larg al acestui peisaj urban va fi facilitată simultan de rețeaua de spații verzi existente reabilite și nou propuse. Între spațiile verzi și mediul natural înconjurător se vor crea legături verzi, coridoare naturale având un rol triplu: funcțional (agrement, sport, recreere), ecologic (oxigenare în profunzime a corpului urban) și protecție (bariere vegetale între unitățile poluante – industrie etc. – și cartierele de locuințe). În urma acestor măsuri urbanistice va rezulta o formă „egonomică”, care se înscrie armonios în contextul natural, în văile pâraielor Hanczker, Nădașa, Vinului Mare, Mesteacăniș, Malnașu, cu elemente morfologice, spațial-funcționale legate de traseul fostei căi ferate înguste, prelungită „virtual” spre stațiunea istorică și zonele cu caracter cicloturistic- sportiv din vecinătatea acesteia (stadionul, pârtia de schi, baia populară etc.) Astfel, schema de extindere a orașului include patru asemenea coridoare naturale intraurbane:

- Parcul natural/ amenajat din zona Lunca Mare, în continuarea zonelor verzi amenajate din stațiunea istorică
- Coridorul verde de-a lungul traseului fostei căi ferate înguste

- Coridorul verde de-a lungul cursurilor de apă: pârâul Nădașa, Hanczker, Mestecăniș, Vinul Mare și Malnașu
- Intrânduri verzi create în zonele de platou-colină Remetea, ieșirea spre Ditrău etc.

## ZONE-AXE DE DEZVOLTARE

Principalele măsuri de restructurare și de urbanizare propuse se concentrează în cele trei zone- axe de dezvoltare. Fiecare axă de dezvoltare grupează un set specific de măsuri și aspecte ale dezvoltării și este organizată în jurul unui element spațial- morfologic marcant ( zonă de oraș, element funcțional, hidro-topografic etc.). Temele, obiectivele și funcțiunile predominante ale fiecărei axe îi conferă acesteia profilul și ghidează măsurile propuse prin PUG:

### ■ Zona Stațiunii Istorice

Concentrează o parte semnificativă a patrimoniului construit și natural cu un rol identitar major pentru întregul oraș Borsec. Revitalizarea miezului istoric(restaurarea, reconstrucția unor elemente reper din punct de vedere arhitectural-urbanistic, refuncționalizarea- reconversia unor zone cu potențial turistic, dar subutilizate) constituie cheia procesului de regenerare urbană.

### ■ Axa Drumul Apei Minerale/pe traseul fostei căi ferate înguste/

Reprezintă elementul spațial de legătură dintre principalele zone funcționale din cele două părți ale orașului: Valea Vinului Mare, centrul administrativ, zona rezidențial-mixtă, platoul Remetea din Borsecul de Jos, viaductul , platforma industrială de îmbuteliere a apei minerale în proximitatea stațiunii istorice. Intercalarea de zone cu interes turistic/agroturistic în orașul de jos, concomitent cu „prelungirea” acestei axe înspre stațiunea istorică, zona pârtiei de schi și a stadionului, precum și înspre fostele zone exploatare miniere(cariere de travertin și piatră) pot transforma această axă în „coloana vertebrală” din punct de vedere economico-turistic, dar și morfologic al orașului Borsec.

### ■ Zona Mestecăniș -Vinu Mare

Constituie zona de rezerve de teren destinate unor viitoare activități industriale, în scopul întăririi componentei de industrie alimentară(îmbutelierea apei minerale, alte produse agroindustriale specifice locului, zonei), coraborată cu cercetarea(în domeniul biotehnologiei). Deasemenea este amplasamentul pentru centura ocolitoare propusă.

## 3.2.1 DIRECȚII DE DEZVOLTARE. OBIECTIVE ȘI ELEMENTE DE PLANIFICARE.

### 3.2.1.1 PLANIFICARE FUNCİARĂ- AXE DE DEZVOLTARE. OPTIMIZAREA INTRAVILANULUI- ZONA DE EXTINDERE, DE DENSIFICARE ȘI DE RESTRÂNGERE

#### Obiectivul nr.1

IMPULSIONAREA DEZVOLTĂRII PRIN ASIGURAREA SUPRAFETELOR NECESARE, PREGĂTIREA UNOR CONDIȚII ATRACTIV PENTRU INVESTIȚII ÎN SECTOARE CHEIE: TURISM, INDUSTRIE ALIMENTARĂ, LOCUIRE, REALIZAREA UNOR OBIECTIVE DE IMPORTANȚĂ ZONALĂ, JUDEȚEANĂ ȘI MICROREGIONALĂ

#### Elemente PUG:

- 1a restructurarea zonelor disponibile, subutilizate sau cu utilizare neadecvată din intravilan
- 1b accesibilizarea și urbanizarea zonelor neocupate din intravilan
- 1c extinderea zonei intravilan, pentru impulsionarea urbanizării și pentru creșterea ofertei de terenuri pentru investiții
- 1d trasarea structurii urbane primare, a reglementărilor urbanistice și a etapizării pentru zonele de restructurare

și de urbanizare

1e rezervarea de teren pentru centura ocolitoare propusă

### **Obiectivul nr.2**

ECHILIBRAREA DINAMICILOR DE DEZVOLTARE ÎN ZONELE ORAȘULUI PRIN IMPULSIONAREA ZONELOR ABANDONATE ȘI/SAU UTILIZATE SUB POTENȚIAL, SPORIREA LEGĂTURILOR FUNCȚIONALE DINTRE ORAȘUL DE JOS ȘI ORAȘUL DE SUS

#### **Elemente PUG**

2a refacerea și multiplicarea legăturilor între cele două părți componente majore ale orașului( stațiunea istorică și centrul administrativ)

2b asigurarea mixajului funcțional pentru evitarea polarizării și atingerea modelului urban al “traseelor scurte” (evitarea multiplicării traficului generat de deplasări la și de la locul de muncă)

2c garantarea siguranței investițiilor prin etapizări clare ale extinderilor și prin prevenirea degradării caracterului zonelor de extindere, dar și a celor deja constituite

2d reecologizarea, restructurarea și revitalizarea fostelor zone de exploatare miniera și reintegrarea în structura spațial-funcțională a orașului

### **Obiectivul nr.3**

CONSOLIDAREA ROLULUI ADMINISTRAȚIEI LOCALE ÎN CADRUL PROCESULUI DE DEZVOLTARE URBANĂ, PRIN VALORIFICAREA OPTIMĂ A RESURSELOR PUBLICE ȘI PRIN ASIGURAREA CONTROLABILITĂȚII EVOLUȚIEI ORAȘULUI ÎN URMĂTORII 10 ANI

#### **Elemente PUG:**

3a trasarea rețelelor majore de infrastructură și fixarea necesarului de utilități publice pentru zonele de extindere și de restructurare, în vederea asigurării unui “schelet structural” al dezvoltării, și al facilitării controlului asupra planificărilor ulterioare PUG

3b insituirea unor limite clare ale zonei de intravilan, trasate în lungul unor repere topografice și cadastrale, în vederea facilitării controlului asupra planificărilor ulterioare PUG

3c ocuparea prioritară a suprafețelor libere(neconstruite, abandonate și/sau cu utilizare agricolă) sau aflate deja în intravilan, restructurarea, activarea și densificarea suprafețelor subutilizate din interiorul orașului, etapizarea riguroasă a extinderii intravilanului (politică de dezvoltare “de la centru spre periferie”)

### **Obiectivul nr.4**

ASIGURAREA CONDIȚIILOR UNEI DEZVOLTĂRI DURABILE ȘI SUSTENABILE, CONSERVAREA POSIBILITĂȚILOR DE EVOLUȚIE A ORAȘULUI PENTRU GENERAȚIILE VIITOARE

#### **Elemente PUG:**

4a optimizarea/ extinderea echilibrată a intravilanului, conform estimărilor necesarului de teren, inclusiv a unor suprafețe - rezervă

4b eșalonarea procesului de extindere a orașului prin trasarea unor trepte succesive de creștere și prin delimitarea zonelor cu obligativitate de PUZ

4c desemnarea unor suprafețe-rezervă pentru întâmpinarea evoluțiilor imprevizibile și recomandarea unor locații pentru obiective de utilitate publică cu rol important în dezvoltarea orașului (centru turistic al apei minerale, locuințe sociale, centre termice și depozite cu biomasă, fermă de panouri solare, patinoar, centura ocolitoare etc.)

4d protejarea zonelor naturale și a elementelor de peisaj cu valoare ecologică, economică și culturală, protejarea zonelor construite valoroase, instituirea statutului de zona protejată.

## **3.2.1.2 LOCUIRE**

### **Obiectivul nr.1**

REABILITAREA ȘI ASIGURAREA CALITĂȚII LOCUIRII ÎN ZONELE CONSTITUITE

#### **Elemente PUG:**

1a - reglementarea prin RLU a intervențiilor în zone constituite, evitarea supradensificării zonelor cu locuințe

colective

1b - protejarea zonelor constituite valoroase, atât în interiorul, cât și în afara centrului istoric(stațiunea istorică ), în special în zona fabricii de îmbuteliere și centrul administrativ la orașului

1c – dezvoltarea, concolidarea și extinderea centrelor celor două părți ale orașului(Borsecul de Jos, și Borsecul de Sus) și a rețelei de spații publice și verzi, alături de extinderea rețelei de dotări publice aferente acestora: zone pietonale, parcaje de cartier, zonă de oraș, baze sportive.

1d - realizarea infrastructurii edilitare pentru zonele în care aceasta lipsește

1e - suplimentarea spațiilor verzi publice mai ales în orașul de jos

## **Obiectivul nr.2**

ASIGURAREA NECESARULUI DE SUPRAFEȚE PENTRU LOCUINȚE NOI, CU PRIORITATE ÎN ZONE AFLATE ÎN INTERIORUL ORAȘULUI ȘI SIMULTAN ÎN VECINĂTATEA UNOR ELEMENTE NATURALE CU POTENȚIAL DE AGREMENT

### **Elemente PUG:**

2a - desemnarea unor zone de extindere a orașului cu destinație predominant rezidențială: zona Mestecănu-Vinul Mare- Malnașu, zona Remetea

2b - desemnarea unor zone mixte (locuire+ turism și servicii conexe), pe suprafețe parțial construite, sau restructurabile din proximitatea centrului orașului (zona industrială de intrare în Borsecul de Sus, zona Lunca Mare, de extindere în continuarea stațiunii istorice )

2c - densificarea parcelelor riverane principalelor străzi prin reglementarea unui profil funcțional mixt și prin creșterea indicatorilor de utilizare (POT, CUT), în paralel cu măsuri de realiniere a fronturilor și de modernizare a profilelor stradale

## **Obiectivul nr.3**

ASIGURAREA UNOR CONDIȚII ECHILIBRATE DE CONFIGURARE A NOILOR ZONE DE LOCUINȚE (DENSITATE, DOTĂRI, INFRASTRUCTURĂ, TIPOLOGII) ÎN CONCORDANȚĂ CU ZONELE CONSTITUITE, ÎN PARTICULAR ZONA PROTEJATĂ A STAȚIUNII ISTORICE ȘI ZONA LUNCA MARE

### **Elemente PUG:**

3a - precizarea parametrilor de configurare a noilor zone de oraș în acord cu principiile unei dezvoltări durabile, rezervarea culoarelor majore de infrastructură, asigurarea și localizarea necesarului de dotări și spații verzi

3b - delimitarea unor zone prioritare de intervenție și condiționarea dezvoltării prin elaborarea PUZ, rezervarea unor suprafețe pentru funcțiuni cheie și ocuparea lor pe baza unei analize cost - beneficiu

3c - etapizarea consumului de resurse funciare

3d - asigurarea suprafețelor necesare pentru dezvoltarea rețelei de învățământ preuniversitar (grădinițe, școli)

### **3.2.1.3 PROTECȚIA MEDIULUI. SPAȚII VERZI.**

#### **Obiectivul nr.1**

PĂSTRAREA-CREȘTEREA NECESARULUI DE SPAȚII VERZI RAPORTAT LA NUMĂRUL DE LOCUITORI, CF. OUG 114/2007 (26 MP / LOCUITOR), ÎN PERSPECTIVA RECÂȘTIGĂRII STATUTULUI DE STAȚIUNE TURISTICĂ DE INTERES NAȚIONAL

#### **Elemente PUG:**

1a - înființarea de parcuri de importanță orășenească, dotări de agrement și alte spații publice cu caracter verde. Propuneri:

- amenajarea traseului fostei căi ferate înguste
- Parcul zona Lunca Mare- în continuarea stațiunii istorice
- Parcul pe locul fostei cariere de travertin
- Amenajarea albiei pârâului Mesteacănu
- Parcul zona Remetea

1b - reabilitarea suprafețelor libere din zonele cu locuințe colective, recuperarea și amenajarea suprafețelor reziduale(centrul orașului de jos)

1c - asigurarea terenului necesar înființării de spații verzi publice prin intermediul obligativității operațiunilor de

reparcelare în zonele de restructurare/ urbanizare

#### **Obiectivul nr.2**

PROTEJAREA HABITATELOR NATURALE VALOROASE ȘI A CADRULUI NATURAL

##### **Elemente PUG:**

2a - păstrarea zonelor de habitat în afara zonei de intravilan, instituirea interdicției de construire, accesibilizarea lor pentru turism specializat și de agrement

2b - realizarea unei rețele de trasee ciclo-turistice în oraș și în jurul orașului pe rutele:

- Traseul pâraului Nădașa, Vinul Mare, Mesteacănu etc.

#### **Obiectivul nr.3**

PROTEJAREA ȘI REABILITAREA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE DIN STAȚIUNEA ISTORICĂ

##### **Elemente PUG:**

3a - delimitarea spațiilor verzi din zonele rezidențiale, protejarea și amenajarea spațiilor libere virane ca spații verzi

3b - reabilitarea centrelor de cartier/ oraș cu prevederea unui procent semnificativ de spații verzi publice

#### **Obiectivul nr.4**

REDUCEREA EMISIILOR ȘI A FACTORILOR DE POLUARE, PRECUM ȘI PREVENIREA RISCURILOR ALUNECĂRIILOR DE TEREN ȘI ALE EFECTELOR INUNDAȚIILOR

##### **Elemente PUG:**

4a - limitarea regimului de ocupare cu construcții a zonelor care prezintă riscuri naturale (zone cu posibile alunecări și cele inundabile)

4b - înființarea unor centuri vegetale de protecție între sursele de emisii și zonele rezidențiale (între pâraul Mesteacănu și extindere zonei industriale, în jurul stației de epurare, de-a lungul centurii ocolitoare planificate)

### **3.2.2 CONDIȚIONĂRI ALE PREVEDERILOR DOCUMENTAȚIILOR DE RANG SUPERIOR**

Obiectivele și măsurile prevăzute de PATJ Harghita, vezi cap.I.

### **3.2.3 INVESTIȚII MAJORE PREVĂZUTE DE STRATEGIA DE DEZVOLTARE**

Strategia de dezvoltare din cadrul prezentului PUG preia elemente ale unor studii-strategii anterioare:

**Strategia de dezvoltare locală și turistică a orașului Borsec(2006)**, respectiv a **Planul integrat de dezvoltare urbană(2012)**. În aceste două documente sunt enumerate posibilele investiții cu rol de impulsione a dezvoltării. Acestea se concentrează în general asupra elementelor de infrastructură publică(căi de acces, rețele edilitare, dotări publice), menite să pregătească condiții favorabile pentru atragerea investițiilor private în zone de dezvoltare prioritare.

În primul document, elaborat în 2006, sunt prevăzute următoarele obiective, proiecte principale:

- **centru balnear și wellnes**
- **înființare și dezvoltarea unităților de alimentație**
- **centru pentru conferințe**
- **modernizarea campingurilor**
- **ștrand și patinoar, locuri pentru petrecerea timpului liber, teren de joacă**
- **biatlon, pârtie de schi fond**
- **pârtie de săniuțe**
- **traseu mountain bike**
- **centru de echitație**
- **parc cinegetic**
- **parc dendrologic**
- **teatru și amfiteatru**

- *muzeul apelor minerale*
- *rețea de apă potabilă și canalizare*
- *încălzire centrală și rețeaua de gaz*
- *selectarea deșeurilor*
- *păstrarea vilelor din perioada interbelică și a monarhiei, amenajarea parcurilor și a aleilor*
- *declararea stațiunii ca una balneoclimaterică și formarea parteneriatului cu Baia Banffy din Toplița*
- *dezvoltarea rețelei de drumuri și stăzi din Borsecul de Sus*
- *construirea cartierelor de locuit și locuințelor închiriable*
- *centru sportiv, săli de gimnastică, baschet, tenis, teren fotbal și atletism*
- *renovarea casei de cultură*
- *reabilitarea solului și a terenurilor*

Dintre proiectele enumerate mai sus se pot identifica următoarele posibile investiții:

- *Înființarea unităților de prestări turistice*
- *Centru de conferințe*
- *Modernizarea campingurilor*
- *Ștrand și patinoar, centru de agrement, teren de joacă*
- *Pistă de biatlon și schi fond*
- *Pârtie de săniuş*
- *Trasee turistice marcate*
- *Traseu de mountain-bike*
- *Centru de echitație, parc cinegetic și dendrologic*
- *Teatru, amfiteatru și Muzeul Apelor Minerale*
- *Rețea de apă potabilă și canalizare*
- *Rețea de termoficare centrală și de gaze naturale*
- *Gestiunea selectivă a deșeurilor*
- *Centru de sport, săli de gimnastică, baschet, handbal, tenis, fotbal etc.*
- *Reînnoirea casei de cultură*
- *Restaurarea vilelor din timpul monarhiei*
- *Declararea stațiunii balneoclimaterice ca fiind de importanță națională*
- *Parteneriat cu Baia Bánffy din Toplița*
- *Reabilitare de sol și de terenuri, reîmpădurire prin programul SAPARD, amenajarea parcurilor și aleilor*
- *Locuri de parcare (Intim, Transilvania, „Fokhagymás”)*
- *Amenajare de drum spre pâraul Cupelor*
- *Canalizarea pâraului „Fokhagymás” (Usturoi)*

În *Planul integrat de dezvoltare urbană*, elaborat în anii 2011-12, figurează trei categorii de obiective strategice, denumite generic (I) *Natura și comunitatea*, (II) *Natura și turismul*, (III) *Cetățenii și administrația*. Fiecare dintre acestea se detaliază, se particularizează prin obiective specifice Borsecului. Pe baza acestor obiective strategice și specifice s-a identificat lista proiectelor de dezvoltare.

Aceasta cuprinde următoarele obiective, șase categorii principale de proiecte:

- *creșterea accesibilității orașului în context regional și internațional(1)*
- *dezvoltarea orașului productiv bazat pe produse și servicii turistice directe și conexe(2)*
- *dezvoltarea orașului productiv bazat pe produse și servicii altele decât turistice(3)*
- *creșterea atractivității orașului prin punerea în valoare a patrimoniului cultural și natural(4)*
- *creșterea capacității operaționale în management public și turistic(5)*
- *realizarea unei cooperări cu orașele stațiuni din zonă(6)*

Fiecare categorie conține programe specifice, conform planului de politici și programe de dezvoltare integrată.

(1) *program de creștere a accesibilității și mobilității pentru dezvoltarea socioe-conomică, program de transport integrat, program de dezvoltarea infrastructurii IT*

(2) *program de susținere stimulare a întreprinderilor mici și mijlocii, program de dezvoltare a produselor turistice și a serviciilor conexe, program de dezvoltare a produselor de turism cultural-științific,*

(3) *program de energie regenerabilă, program de management al deșeurilor, program de amenajare și reabilitare a domeniului public, program de asigurare a serviciilor de sănătate și de educație, program de locuire, program de asistență socială,*



**(4) program de reabilitare a fondului construit cu valoare de patrimoniu, program de evenimente culturale, program de protecția mediului,**

**(5) program de întărire a capacității administrației publice locale**

**(6) program de parteneriat și cooperare cu orașele stațiuni din zonă**

Lista proiectelor aferente programelor din cele 6 categorii de obiective și care țin și de competența autorităților locale din Borsec, sunt următoarele:

(1) reabilitarea a două drumuri forestiere din UATB Borsec, realizarea studiului de fezabilitate în vederea înființării transportului public local, realizarea studiului de fezabilitate pentru refacerea conexiunii de cale ferată cu ecartament îngust, având scop exclusiv turistic, pe un segment din traseul inițial Borsec-Bilbor-Toplița, realizarea rețelei internet

(2) proiect de susținere pentru mici întreprinzători/ proiect de angajare a mediului de afaceri local în dezvoltarea orașului/ proiect de susținere a noi domenii de producție economică/ dezvoltarea în "cluster" economic a activităților turistice și agroalimentare adiacente/ proiect de promovare și susținerea a producătorilor locali (produse agro-alimentare și meșteșugărești)/ , reamenajarea parterelor clădirilor aflate de-a lungul aleii 7 Izvoare cu funcțiuni comerciale en-detail și consum (cafetărie, artizanat, etc)/ amenajare stână pentru turism rural, fabrica de producere peleți pentru combustibil/ centru de închiriere mijloace de transport pentru trasee turistice/ extinderea pârtiei de ski, instalații de cablu, tunuri de zăpadă/ organizarea unui complex de practicare a sporturilor de iarnă în imediata vecinătate a pârtiei de schi/ finalizarea lucrărilor la clinica balneară/ realizarea unui centru de tratament – casa de sănătate Borsec/ prospecțiuni pentru identificarea unor surse de ape termale în zona fostei mine/ extinderea bazei sportive existente/ reabilitarea terenului de sport „Kerek”/ construirea unei teren de minigolf în Poiana Zânelor/ reconstruirea popicăriei - realizarea unei săli bowling/ construirea unui centru de echitație/ centru de tratament alternativ, terapii și alimentație naturistă/ reconversie funcțională a vechii cariere de travertin pentru transformare în amfiteatru în aer liber/ extinderea și promovarea muzeului (locația prezentă și locații noi) cu expoziții despre istoria îmbutelierii apelor minerale, în România și Europa și a tratamentelor pe bază de ape minerale cu proprietăți curative/ centru polivalent pentru evenimente culturale/ realizarea unui parc de aventură

(3) elaborarea studiului privind evaluarea potențialului energetic al orașului Borsec/ valorificarea resurselor regenerabile și identificarea amplasamentelor necesare conform PUG/ modernizarea și extinderea rețelei de iluminat public utilizând surse regenerabile/ transport public verde pentru locuitori și vizitatori/ sistem integrat de management al deșeurilor în Borsec (parte a sistemului integrat de management al deșeurilor în județ ADI Harghita Covasna)/ lucrări de reamenajare și modernizare a punctelor de acces la izvoarele de apă minerală publice/ reamenajarea pieței centrale/ reabilitarea a 6,7 km străzi aflate în stare avansată de degradare/ realizarea de trotuare - lungime 3 km în localitatea Borsec/ amenajarea unui traseu de biciclete în coordonare cu prevederile PUG/ amenajare parcuri ecologice pentru turiști în coordonare cu prevederi PUG/ achiziționarea și instalarea de echipamente necesare pentru creșterea siguranței și prevenirea criminalității (sisteme de supraveghere etc.)/ proiect de susținere a reabilitării și dotării corespunzătoare a centrului de ambulanță/ proiect de susținere a serviciilor medicale de permanență/ proiect de susținere a unui club al pensionarilor în cadrul casei de cultură/ proiect de reabilitarea și modernizarea Grupului Școlar Zimmenthausen/ proiect de introducere de noi domenii de pregătire profesională în cadrul grupului/ proiect de formare pentru personal din domeniul turistic/ proiect de creștere a competitivității întreprinzătorilor în turism/ proiect de creștere a capacității furnizorilor de formare în domeniul serviciilor pentru turism din Borsec și regiune/ reabilitarea fondului de locuit tradițional/ proiect eficientizare energetică a 201 apartamente în centrul civic Borsec/ trecerea în subteran a tuturor rețelelor de medie tensiune și a rețelelor de joasă tensiune pe străzile frecvent circulate; construire puncte de transformare/ proiect integrat zona Poiana Mare – zona de dezvoltare viitoare/ reabilitarea spațiilor publice dintre blocurile de locuințe/ reabilitarea parcurilor componente ale zonei istorice-între str. Carpați și Alea 7 Izvoare(având la bază planurile originare inițiale) –cu restaurarea componentelor artistice/monumente de for public-statui, fântâni, etc./ construirea unui bloc de locuințe colective cu cca. 64 de apartamente/

(4) realizarea PUZCP- Zona Centrală a stațiunii Borsec (cu marcarea clădirilor de valoare mare pentru localitate, clădiri care indiferent de faptul că nu au statut de monument istoric nu vor putea fi supuse nici unui fel de intervenții în afara celor de refacere și consolidare)/ inventarierea și clasarea obiectivelor cu valoare de patrimoniu/ proiecte de punerea în siguranță, reabilitare și restaurare a clădirilor cu valoare de patrimoniu/ studiu de fezabilitate și proiecte de punerea în siguranță, reabilitarea și restaurarea a vilelor și clădirilor istorice

aflate în proprietatea Primăriei/ reconstruirea băii Osaros/ reabilitarea vile turistice vechi/ sistem de semnalizare/signaletică cu marcarea unor trasee culturale-de patrimoniu/ proiect de iluminat arhitectural al podului de piatră- emblema a stațiunii Borsec/ tabăra internațională de creație a studenților arhitecți / agenda evenimentelor culturale/ realizarea unui program /stagioni de concerte în sezonul de vară/ tabere de creație pentru artiști plastici (cu păstrarea unei expoziții permanente a operelor de artă create)/ relansarea evenimentelor speciale și festivalurilor tradiționale ( baluri de sezon, serile dansante, etc.)/ reabilitarea termică și punerea în funcțiune a unei sere la Borsec/ planul de management al sitului Natura 2000 Toplița - Scaunul Rotund Borsec. Identificare plantelor și a zonelor protejate (cartarea, informații etc) / panouri informative despre biodiversitate/ finalizarea traseelor de drumeție / plimbare (14 trasee deja făcute )/ proiect de speologie/ realizarea unui parc cinegetic natural care include puncte de observare a faunei sălbatice/

(5) creșterea capacității primăriei pentru administrarea infrastructurii turistice/ proiect de adoptare a unui sistem electronic integrat pentru colectarea taxelor și impozitelor/ proiect de adoptare a unui sistem informatizat de gestionare a domeniului public și privat al primăriei/ formare profesională continuă pentru personalul primăriei/ înființarea unității de management pentru implementarea proiectelor/ creșterea transparenței organizaționale/ proiect de modernizare a echipamentelor și tehnicii de calcul a primăriei/

(6) acord de cooperare cu orașele stațiuni din zonă/ întocmirea și aprobarea Statutului Asociației de Cooperare a orașelor stațiuni din zonă/ înființarea Asociației de cooperare a orașelor stațiuni din zonă/

Pe baza proiectelor enumerate în documentele strategice de mai sus se poprun următoarele proiecte prioritare majore din cadrul liniilor strategice directoare ale PUG Borsec:

### 3.2.3.1. VALORIFICAREA RESURSEI DE APĂ MINERALĂ

Apa minerală rămâne cea mai importantă resursă naturală a orașului. Valorificarea turistică a acesteia, complementar îmbutelierii, este esențială pentru orașul Borsec. Cele două elemente componente sunt **Centrul de apă minerală**( un centru interactiv, fabrica de îmbuteliere cu spații de prezentare, de desfacere laolaltă cu actualul muzeu de apă minerală), respectiv extinderea proiectului interjudețean intitulat **Drumul Apelor Minerale**, prin posibile elemente de-a lungul fostei căi ferate înguste, traseul de odinioară a apei minerale îmbuteliate.

### 3.2.3.2. RESTAURARE FOND PATRIMONIU CONSTRUIT

Patrimoniul construit are un rol identitar major pentru stațiunea Borsec. Ansamblul aleii 7 Izvoare(fostul cazinou-cinematograf, vechea bibliotecă), construcțiile destinate tratamentului balnear(băi, mofetă, policlinica), pavilioanele de apă minerală, vilele turistice tradiționale, repere ale patrimoniului industrial( viaductul- traseul fostei căi ferate înguste, furnalul, fabrica de îmbuteliere, fosta uzină electrică) sunt piese ale acestui patrimoniu. Reabilitarea-restaurarea unei vile turistice aflate în proprietatea Primăriei, restaurarea viaductului pot fi proiecte cu caracter pilot.

### 3.2.3.3. REABILITARE ȘI EXTINDERE REȚEA DE SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII VERZI

Spațiile publice, verzi sunt elemente indispensabile imaginii urbane tradiționale ale stațiunii istorice. Remodelarea-reamenajarea de spații publice reper(centrele din cele două părți de oraș, intrarea în zona istorică a stațiunii etc.), restaurarea- reabilitarea parcurilor, a zonelor verzi existente, extinderea acestora și amenajarea unor zone verzi noi constituie o prioritate: parcul istoric, rezerva de zonă verde din Lunca Mare, rețea de trasee pietonale și cicloturistice(inclusiv de-a lungul traseului fostei căi ferate înguste), parc dendrologic(specii rare în UATB Borsec), parc cinegetic.

### 3.2.3.4. CENTRU DE AGREMENT

Crearea unui centru de agrement ca pol de interes în zona Dealului Scaunul Rotund, pe locațiile exploatărilor miniere, părăsite și închise în decursul ultimelor două decenii, prelungește axa economico- turistică principală, astfel facilitând legăturile funcționale, și implicit pietonal-cicloturistice, între cele două părți morfologice majore ale orașului. Prin măsuri de reecologizare, urmate de restructurarea urbanistică a acestor zone, se vor crea condițiile de amenajare a unor funcțiuni cu caracter turistic, de agrement, ca amfiteatrul, centrul de echitație etc.

### **3.2.3.5. CENTRU BALNEAR ȘI SERVICII MEDICALE**

Noua bază de tratament , aflată în construcție va fi miezul funcțional al unui viitor centru balnear, care va integra servicii medicale, posibil cu unele specializate, care să deservească o arie mai largă, dincolo de teritoriul administrativ al orașului Borsec, zonal, județean, regional sau chiar național. Acest centru va putea conține și serviciile de ambulanță îmbunătățite.

### **3.2.3.6. EXTINDEREA BAZEI SPORTIVE**

Un centru de antrenamente posibil prin extinderea bazei sportive poate facilita recâștigarea statutului de stațiune de interes național, pierdut după degradarea infrastructurii turistice din ultimele trei decenii ale secolului trecut. Un nou patinoar și pârtie pentru bob și sanie, prevăzute în zona aflată în imediata continuare a complexului de schi „Speranța”, un ștrand accesibil atât din aria centrală a stațiunii istorice cât și din cea a pârtiei de schi, dotări turistice completate de reabilitarea unor terenuri de sport existente în orașul de sus, precum și construirea unor noi (golf, tenis etc.). Deasemenea extinderea complexului de schi, cu noi segmente de pârtii, pistă pentru schi fond pot face oferta turistică mai bogată, mai atractivă.

### **3.2.3.7. REABILITAREA SERELOR**

Diversificarea activităților economice în Borsec este o necesitate, deoarece structura actuală a economiei locale prezintă riscuri pentru dezvoltarea economică-urbană a orașului. Scenariul axat nu numai pe industria îmbutelirii apei minerale ci decisiv turismul, precum și într-un procent semnificativ și industria alimentară- produse viticole, grădinărit flori, fructe și legume, produse de apicultură specific locale. În acest context reabilitarea fostelor sere, ce produceau flori, plante medicinale este o primă măsură într-un astfel de demers strategic.

### **3.2.3.8. LOCUINȚE SOCIALE NOI**

Reluarea construcției de locuințe sociale, colective, concomitent cu amenajarea unor spații comunitare, publice-semipublice cu dotări de servicii și comerț aferente, este un obiectiv central al administrației locale. Integrarea acestora în țesutul urban constituit reprezintă o condiție indispensabilă pentru funcționarea corespunzătoare a acestora.

### **3.2.3.9. REABILITARE CARTIERE DE LOCUIRE COLECTIVĂ**

Continuarea reabilitării cartierelor de locuire colectivă ridicate în anii 70-80, dincolo de reabilitarea energetică- termică a blocurilor de locuințe, va trebui să includă și reabilitarea împrejurimilor acestora, reamenajarea zonelor libere, neconstruite, verzi sau cele cu clădiri anexă (depozite de lemne, garaje etc.).

### **3.2.3.10. MODERNIZARE REȚEA DE TRAFICAUTO**

Starea precară a unor porțiuni însemnate de străzi din rețeaua intraurbană de trafic auto, impune modernizarea (asfaltarea, reasfaltarea, construcția straturilor de fundație, uzură etc.), în special a rutelor principale existente și nou propuse în zonele de urbanizare, de extindere. Concomitent se vor reconfigura principalele noduri nefuncționale (din centrele celor două părți de oraș). Decongestionarea traficului, eliminarea/ limitarea traficului de tranzit greu din interiorul orașului presupun prevederea unei centuri ocolitoare la partea sudică a orașului, în două segmente cuprinse între ieșirile spre Toplița, Ditrău și Piatra Neamț, dar și remodelarea (obligativitatea de trotuare, perdele verzi de protecție) unor profile de stradă existente și nefuncționale. În special în perspectiva construirii autostrăzii Tîrgu Mureș- Iași (Ungheni), cu un nod la Ditrău, această centură va deveni o necesitate.

### **3.2.3.11. MODERNIZARE ȘI EXTINDERE REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI ILUMINAT PUBLIC**

În stațiunea istorică, în zonele de interes comunitar- turistic, dar și în noile zone de urbanizare, dar și în prevăzute a fi restructurate se impune modernizarea și extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică și iluminat public.

### **3.2.3.12. MODERNIZARE ȘI EXTINDERE REȚEA DE APĂ ȘI CANALIZARE**

Se va continua modernizarea și extinderea rețelei de apă și canalizare, în special în zonele cu infrastructură

deteriorată-uzată, în stațiunea istorică și cele de interes comunitar și turistic crescut, în noile zone de extindere, înainte de reabilitarea-modernizarea rețelei de trafic auto-pietonal.

### **3.2.3.13. UNITĂȚI DE PRODUCERE ȘI DEPOZITARE A ENERGIEI VERZI, DIN RESURSE REGENERABILE,**

Conceptul de sustenabilitate și durabilitate a dezvoltării urbane este unul central în strategia de dezvoltare asumată de administrația locală prin strategiile de dezvoltare, plan integrat de dezvoltare urbană. Acesta are o componentă de sustenabilitate energetică importantă, ce se va putea materializa prin construcția de unități pentru producerea și/sau depozitarea energiei verzi, din resurse regenerabile: centrală termică bazată pe folosirea de peleți, diferite forme de biomasă, fermă de panouri solare etc. Acestea se vor construi, amplasa astfel încât să nu afecteze mediul natural-construit valoros existent.

### **3.2.3.14. CENTRU DE COLECTARE ȘI SELECTARE DEȘEURI**

În cadrul sistemului de management județean și regional se va crea un centru de colectare și selectare a deșeurilor, menit să faciliteze și obiectivele fixate prin strategia de sustenabilitate energetică a orașului Borsec.

### **3.2.3.15. EXTINDEREA-OPTIMIZARE INTRAVILANULUI ORAȘULUI, MĂSURI DE ECOLOGIZARE ȘI REÎMPĂDURIRE**

Păstrarea, protecția și valorificarea resurselor de patrimoniu natural și construit este un obiectiv central al oricărei strategii de dezvoltare urbană a orașului stațiune Borsec. În acest context extinderea-optimizarea intravilanului presupune o regândire, reorganizare judicioasă a limitelor construite ale orașului, stabilirea de limite maxime și zone cu interdicție temporară sau definitivă pentru construcție. Concomitent în fostele zone industrial-miniere, nefuncționale și închise, dar și în celelalte afectate de diferitele forme de poluare, vor fi implementate măsuri de ecologizare și reîmpădurire.

## **3.2.4 ETAPELE DE INTERVENȚIE FIXATE DE STRATEGIA DE DEZVOLTARE**

Strategia promovează principiul central al dezvoltării „de la centru spre periferie”, concomitent cu ecologizarea-reconversia unor zone foste industriale și miniere, de tip insular, din afara corpului central bicefal al orașului Borsec. Principiul, formulat în legislația românească (HG 525/1996, RGU, Art. 4, alin. 2) și prezent în documente și acorduri internaționale la care România este parte (Carta de la Leipzig) urmărește gestiunea rațională a resursei funciare și protejarea cadrului natural al orașelor. Cele mai importante măsuri care decurg din acest deziderat sunt:

- utilizarea și reutilizarea prioritară a suprafețelor interne orașelor, ca alternativă la ocuparea unor suprafețe noi prin extinderea acestora în cadrul natural;
- ocuparea rațională a zonelor de urbanizare (zone de extindere a orașelor), care presupune etapizarea accesării și urbanizării teritoriului și asigurarea unor densități echilibrate de utilizare a suprafețelor.

În sensul celor de mai sus, se recomandă abordarea prioritară a zonelor de restructurare interne orașului (suprafețe industriale, feroviare sau militare dezafectate, suprafețe fără utilizare), respectiv o mai bună valorificare a zonelor constituite (densificarea zonelor rezidențiale riverane marilor artere, ocuparea eficientă a zonelor industriale etc.)

Planul Urbanistic General prevede etape de accesare a zonelor de urbanizare. În cadrul rețelei principale de infrastructură publică, pre-trasată prin PUG, sunt delimitate teritoriile de elaborare a Planurilor Urbanistice Zonale de reparcelare. Viabilizarea și ocuparea unei astfel de zone (etape) trebuie condiționată de finalizarea celei precedente. Această măsură asigură atât durabilitatea dezvoltării, în sensul economiei de suprafețe la scara întregului oraș și pe termen lung, cât și eficacitatea și fezabilitatea investițiilor publice de viabilizare. Suplimentar, pentru stabilirea oportunității acestor operațiuni, se recomandă efectuarea prealabilă a unor analize cost-beneficiu, prin prisma interesului public.

## **3.2.5 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ NECESARE**

**Valorificarea resursei de apă minerală- restructurare zone legate de valorificarea apei minerale**  
**Restaurare fond patrimoniu construit**  
**Reabilitare și extindere rețea de spații publice și spații verzi**  
**Centru de agrement și bază sportivă**  
**Centru balnear și servicii medicale**  
**Locuințe sociale noi**  
**Modernizare rețea de traficauto- centura ocolitoare**  
**Modernizare și extindere rețea de alimentare cu energie electrică și iluminat public**  
**Modernizare și extindere rețea de apă și canalizare**  
**Unități de producere și depozitare a energiei verzi, din resurse regenerabile**  
**Centru de colectare și selectare deșeuri**  
**Măsuri de ecologizare și reîmpădurire**

Vezi piesa *Regulament Local de Urbanism*.

### 3.3. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU

PUG își propune optimizarea relațiilor spațiale-funcționale atât în teritoriul administrativ cât și în cel intravilan. Sporirea, extinderea rolului de pol urban reper în cadrul teritoriului zonal, județean, regional sau național sunt posibile prin corelarea cu planurile de amenajare la nivel județean și național, cât și cu obiectivele POR ale regiunii de dezvoltare Centru.

#### Obiectivul nr.1

EXTINDEREA ROLULUI DE POL MICROREGIONAL AL ORAȘULUI BORSEC PRIN DISTRIBUȚIA ACTIVITĂȚILOR ÎN ACORD CU POTENȚIALELE LOCALE ȘI PRIN MODERNIZAREA-EXTINDEREA REȚELELOR DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

##### **Elemente PUG:**

1a - atragerea prioritară a investițiilor din domeniul terțiar (în principal cel turistic) sau a industriei performante, (industria alimentară- biotehnologii) evitarea concentrării nediferențiate a activităților în oraș

1b - consolidarea, respectiv stabilirea unor poli de activități cu caracter terțiar și cu deservire la nivel regional (comerț, servicii/ servicii turistice, instituții, IMM-uri) în zonele de extindere și de restructurare ale intravilanului pentru susținerea dezvoltării unor structuri funcționale echilibrate în zona periurbană

1c - realizarea centurii ocolitoare la sud de trupul principal al orașului

1d - extinderea infrastructurii turistice în vederea recâștigării statutului de stațiune balneară de importanță națională

1f - corelarea dezvoltării rețelei de infrastructură cu dezvoltările destinațiilor turistice importante din zonele învecinate (Toplița, Lacu-Roșu, Harghita Băi, Șumuleu Ciuc, Vatra Dornei etc.)

1g - protejarea și modernizarea structurilor de activități ale sectorului primar – agricultură, silvicultură, zootehnie – prin asigurarea terenurilor destinate acestor funcții economice și limitarea urbanizării extravilanului

#### Obiectivul nr. 2

ATENUAREA DEZECHILIBRULUI DAT DE CONCENTRAREA POLARIZATĂ A ACTIVITĂȚILOR ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, ATENUAREA DISCREPANȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE ÎNTRE DIFERITELE ZONE ALE ORAȘULUI

##### **Elemente PUG:**

2a - diversificarea structurii de activități

2b - reabilitarea cartierelor de locuințe prin modernizarea și extinderea rețelei de dotări publice și utilități, asanarea zonelor de clădiri anexă (garaje, depozite etc.) insalubre și nefuncționale din zonele de locuire colectivă

#### Obiectivul nr.3

PROTECȚIA ȘI CONSERVAREA ZONELOR NATURALE ÎN SENSUL MENȚINERII BIODIVERSITĂȚII ȘI VALORIFICĂRII DURABILE A RESURSELOR NATURALE.

##### **Elemente PUG:**

3a - protejarea surselor de apă minerală

3b - protejarea habitatelor naturale valoroase prezente

3c - realizarea de coridoare verzi cu caracter pietonal și de agrement în lungul cursurilor de apă și constituirea de trasee cicloturistice de legătură cu municipiul Toplița, stațiunea Vatra Dornei, comunele învecinate și cu zone cu atractivitate turistică

#### Obiectivul nr.4

VALORIFICAREA, CONSERVAREA ȘI PROTEJAREA FONDULUI CONSTRUIT VALOROS ȘI A PEISAJULUI NATURAL CA FACTOR AL DEZVOLTĂRII ȘI AL IDENTITĂȚII TERITORIALE

##### **Elemente PUG:**

4a - instituirea statutului de Zonă Protejată pentru arealele construite valoroase din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, peisagistic – stațiunea istorică

4b - protejarea prin RLU a structurilor tradiționale valoroase prin reglementarea intervențiilor permise

4c - protejarea siluetei orașului ca imagine identitară, păstrarea coridoarelor vizuale valoroase spre cadrul



natural înconjurător

**Obiectivul nr.5**

BORSEC – STAȚIUNEA REGINĂ A APELOR MINERALE/ POARTĂ LA DRUMUL APELOR MINERALE

Elemente PUG:

5a - realizarea de obiective de importanță regională/ microregională/ județeană

5b - modernizarea și extinderea infrastructurii de transport

5c- modernizarea, dezvoltarea infrastructurii, diversificarea turismului

5d – valorificarea și dezvoltarea patrimoniului construit și natural legat de resursele de apă minerală

5e- îmbunătățirea calității vieții, ameliorarea condițiilor de locuire

### 3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

Borsec are două vocații privilegiate: **turism și industrie alimentară**. În consecință s-a optat pentru o dezvoltare urbană prin sectorul terțiar.

#### **Obiective generale legate de viziunea unui oraș axat pe servicii:**

- Economia diversificată cu o pondere mai înaltă în domeniul serviciilor de suport
- Număr sporit de afaceri, în special IMM-urile
- Condiții îmbunătățite pentru antreprenori și investitori, mai ales investitori locali
- Infrastructura economică îmbunătățită pentru susținerea afacerilor
- Creșterea calității serviciilor publice
- Formarea, formularea și folosirea brandului orașului
- Favorizarea unui sistem educațional cât mai diversificat și la un nivel ridicat, pentru a fi bază bună pentru o paletă cât mai largă de servicii
- Asigurarea de servicii speciale pentru firmele locale
- Structurarea spațiului în așa fel încât să susțină cât mai bine activitățile economice specifice
- Crearea unui parc industrial, inclus și parcurile științifice și tehnologice
- Infrastructura de drumuri, de servicii și comunicații cât mai bună

#### **Obiective principale propuse a fi detaliate:**

Obiectivul nr.1

PROFILAREA ȘI DEZVOLTAREA ORAȘUL BORSEC CA DESTINAȚIE TURISTICĂ DE IMPORTANȚĂ REGIONALĂ, NAȚIONALĂ (BORSEC: STAȚIUNEA REGINĂ-POARTA LA DRUMUL APELOR MINERALE)

Elemente PUG:

1a - valorificarea locațiilor centrale vacante pentru dezvoltarea infrastructurii pentru sectorul terțiar, predilect pentru servicii turistice (birouri, instituții, servicii, comerț, expo etc). Reciclarea platformelor industriale subutilizate sau neperformante (poluanante). Platforma industrială din Borsecul de Sus, împreună cu viaductul și traseul fostei căi ferate înguste dezafectate vor fi integrate în circuitul turistic, ca și componente de bază a viitoarei axe funcționale turistice ce leagă cele două părți de oraș

Obiectivul nr.2

PROTEJAREA ȘI VALORIFICAREA POTENȚIALELOR CULTURALE ȘI DE MEDIU NATURAL PENTRU CREȘTEREA ATRACTIVITĂȚII ORAȘULUI PENTRU TURISM ȘI ÎMBUNĂTĂȚIREA CALITĂȚII VIEȚII

Elemente PUG:

2a - extinderea măsurilor de protecție și a centrului istoric și cel nou asupra zonei de legătură cu Piața Gării

2b - optimizarea rețelei de spații publice prin reabilitarea celor existente în afara centrului istoric și prin extinderea rețelei în interiorul și exteriorul orașului. Realizarea unei rețele de spații verzi interconectate și păstrarea de coridoare verzi de legătură cu zonele naturale din exterior (coridoare verzi în lungul malurilor cursurilor de apă), extinderea rețelei de trasee ciclo-turistice în zona periurbană.

2c - protejarea prin RLU a cartierelor rezidențiale tradiționale aflate în afara zonei centrale, instituirea statutului de zona protejată

Obiectivul nr.3

MENȚINEREA ȘI MODERNIZAREA PROFILELOR INDUSTRIE ȘI TRANSPORTURI

Elemente PUG:

3a - extinderea și organizarea zonei industriale vest, dozarea și distribuția lor în teritoriu în mod echilibrat, luându-se în considerare poziția zonelor rezidențiale și relațiile de trafic

3b - consolidarea și impulsivarea sectorului IMM prin rezervarea unor suprafețe dedicate dezvoltării infrastructurii specifice

3c - rezervarea coridoarelor necesare pentru viitoare artere de legătură:

- centura ocolitoare vest
- inel urban est

3d - rezervarea unor locații pentru parcaje/ garaje publice de mare capacitate, cu prioritate pe inelul central.  
Amplasamente propuse:

- zona

Obiectivul nr.4

GESTIUNEA EFICIENTĂ A RESURSEI DE TEREN, ASIGURAREA DE REZERVE PENTRU DEZVOLTĂRI PE TERMEN LUNG ȘI PENTRU EVOLUȚII IMPREVIZIBILE

Elemente PUG:

4a - asigurarea unor rezerve de teren pentru investiții pe termen lung, în apropierea zonei centrale

4b - reducerea riscurilor de compromitere a potențialelor de dezvoltare prin extinderea etapizată a zonei intravilan și prin protejarea viitoarelor culoare de infrastructură. Desemnarea etapelor de urbanizare a suprafețelor introduse în intravilan prin PUG.

4c - stabilirea obligativității măsurilor intermediare de planificare (masterplan, PUZ, PUD) pentru zonele de restructurare și urbanizare, inclusiv obligativitatea procedurilor de restructurare funciară și de asigurare a necesarului de suprafețe pentru utilități publice.

4d - stabilirea unor limite clare a intravilanului, în lungul unor repere topografice și cadastrale pentru reducerea necesității de ajustare ulterioară

4e - utilizarea eficientă a resurselor funciare publice, reafirmarea și consolidarea rolului administrației publice în procesul de dezvoltare urbană. Mobilizarea resurselor funciare existente pentru măsuri și proiecte cu efecte benefice la scară locală și regională, și în avantajul prioritar al interesului public și reglementarea operațiunilor de restructurare/urbanizare în vederea extinderii resursei funciare publice.

Pentru realizarea acestor obiective am formulat două scenarii posibile:

- **Scenariul strategic de dezvoltare axat în principal pe turism**
- **Scenariul strategic de dezvoltare axat în principal pe turism și industria alimentară**

## 3.5. EVOLUȚIA POPULAȚIEI

### 3.5.1. Introducere

Procesul de îmbătrânire a populației este un fenomen demografic deja cunoscut în țările Europei de Vest, dar se resimte și în România (Rotariu, 2009). Acest proces de îmbătrânire se poate surprinde și în datele referitoare la orașul Borsec.

În timp ce proporția populației în vârstă de muncă rămâne aproape neschimbată, scade ponderea populației tinere și crește ponderea populației vârstnice. Din punct de vedere demografic deci în prezent orașul se află într-o poziție favorabilă: populația adultă, activă din punct de vedere economic constituie a pondere ridicată din totalul populației, dar în viitor se va confrunta cu problema țărilor occidentale, și anume: ponderea populației inactive va crește în timp ce ponderea populației în vârstă de muncă va scădea semnificativ.

Raportul de dependență după vârstă reprezintă raportul dintre numărul populației de vârstă tânără (0-14 ani) și cel al populației de vârstă bătrână (peste 60 de ani) și respectiv numărul populației de vârstă adultă (15-59 ani). El exprimă numărul persoanelor de vârstă inactivă care revin, în medie, la 100 persoane de vârstă activă (Rotariu, 2009). În orașul Borsec în anul 2010 raportul de dependență a fost de 58,97 de persoane inactive ce revin la 100 de persoane active, ceea ce în sine este un raport destul de bun. Dar dacă analizăm separat pentru cele două grupe mari de vârstă (tineri și vârstnici), se poate vedea că „presiunea” populației bătrâne este mult mai semnificativă (36,17%), decât cea a populației tinere (22,8%), ca și în țările din UE sau Ungaria (Rédei, 2001).

Indicele de vitalitate (raportul dintre populația tânără și cea vârstnică) arată capacitatea de reproducere a unei localități. În cazul orașului Borsec în anul 2010 acesta era de 0,63, ceea ce este foarte îngrijorător. Din punct de vedere demografic deci în prezent orașul se află într-o poziție destul de favorabilă: populația adultă, activă din punct de vedere economic încă constituie a pondere destul de ridicată din totalul populației. Dar în viitor orașul se va confrunta cu o problemă serioasă: ponderea ridicată a populației bătrâne nu o să mai fie suportată de o pondere ridicată a populației de vârstă activă.

Studiul de față prezintă evoluția populației orașului Borsec. Punctul de pornire îl constituie datele recensământului din 2002, deoarece în momentul elaborării studiului datele recensământului din 2011 nu au fost încă prelucrate și puse la dispoziție. Avem doar informație despre numărul total al populației din anul 2011, și anume 2631, ceea ce arată o scădere moderată a numărului populației față de anul 2002, momentul în care locuitorii Borsecului au fost 2684 persoane.

Institutul Național de Statistică din București ne-a pus la dispoziție structura pe vârste defalcată pe orașe și comune. Calculele au fost efectuate prin aplicarea metodei componentei de cohortă (*cohort component method*), realizată cu ajutorul unui program soft care permite simularea unor ipoteze arbitrare privind factorii care pot influența mișcarea populației. Proiectarea populației orașului a fost realizată pe un interval de 30 de ani, pornind din anul 2002. Ca punct de plecare despre metoda componentei de cohortă am folosit lucrarea lui Csata István și Kiss Tamás, care realizează proiectarea populației maghiare din Transilvania pe un interval de 20 și 30 de ani. (Csata–Kiss, 2007). În ceea ce privește populația orașului, am elaborat astfel patru scenarii (Tabelul 1.). Pe lângă varianta de bază a proiectării am rulat și o variantă cu sold migrator 0 (începând din anul 2012), respectiv o variantă optimistă și una pesimistă.

Tab.3.5.1. Diferențe între scenariile alternative ale proiectării populației față de varianta de bază

Criterii	Varianta de bază	Varianta cu sold migrator 0	Varianta optimistă	Varianta pesimistă
<b>Fertilitate</b>	Crește moderat	Identică	Crește în mai mică măsură	Crește în mai mare măsură
<b>Speranța de viață</b>	Crește	Identică	Crește în mai mică măsură	Crește în mai mare măsură
<b>Migrație</b>	Descrește moderat	0	Descrește moderat	Descrește moderat

### 3.5.2. Structura de vârstă

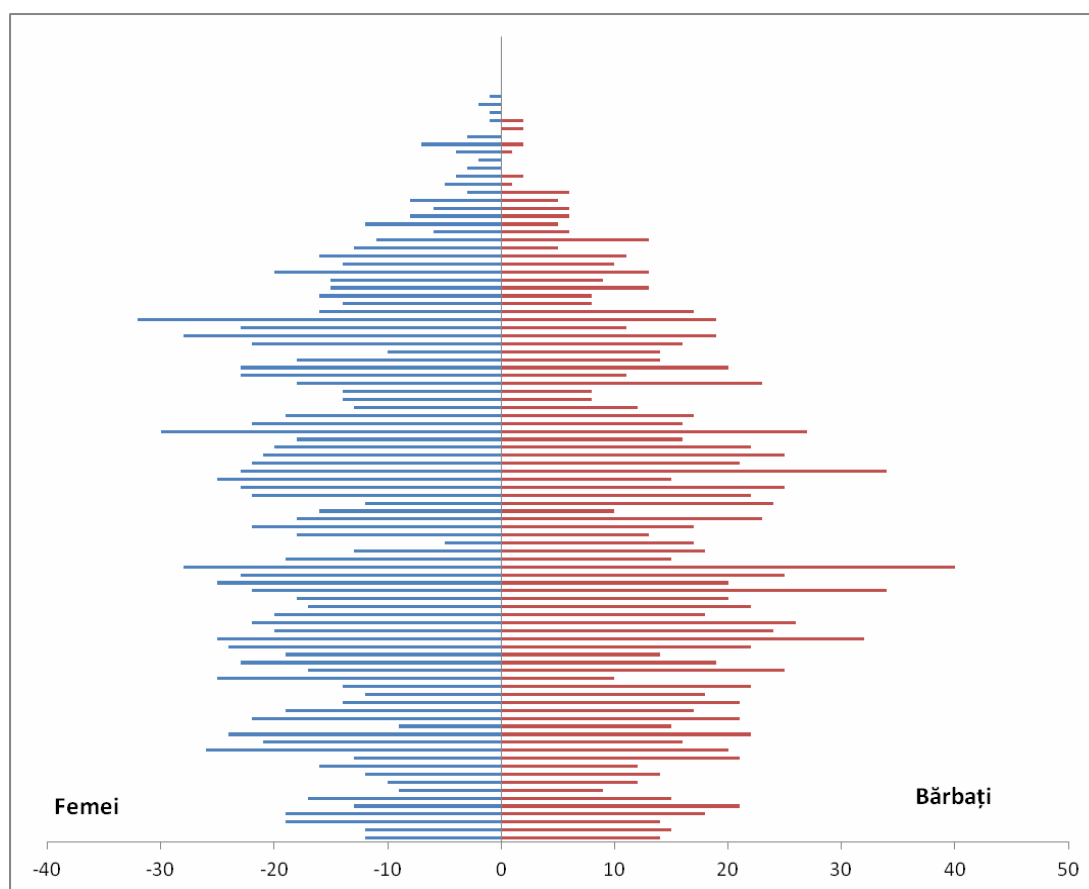
Începând cu anii '90 asemănător altor orașe din Secuime, scăderea majoră a fertilității și emigrarea au condus la un proces de îmbătrânire rapidă și în orașul Borsec. Date referitoare la structura de vârstă a orașului găsim în Tabelul 2. respectiv în Figura 1. Din Tabelul 2. reiese vârsta medie a populației – care este puțin peste vârsta medie a regiunii, populația Secuime având vârsta medie de 38,3 ani (Kiss, 2004a, 2004b) – de asemenea ponderea populației tinere și vârstnice, iar Figura 1. conține numărul populației împărțit pe sexe.

**Tab.3.5.2.1. Structura de vârstă a populației orașului Borsec în 2002**

<b>Vârsta medie (ani)</b>	<b>Ponderea populației de 0-19 ani</b>	<b>Ponderea populației de 20-64 ani</b>	<b>Ponderea populației de peste 65 de ani</b>
39	22,5	62,6	14,9

Sursă: Institutul Național de Statistică

**Fig.3.5.2.2. Structura de vârstă a orașului Borsec (2002)**



Sursă: Institutul Național de Statistică

### 3.5.3. Ipotezele proiectării

În Tabelul 3. sunt enumerate ipotezele proiectării demografice. Am pornit de la o *rată a fertilității totale* (calculată pe baza datelor privind mișcarea naturală a populației pe județe și medii) de 1,2. Între ultimele două recensăminte (2002-2011) rata fertilității totale nu a cunoscut o creștere semnificativă, dar începând din anul 2012 vom putea calcula cu o creștere mai vizibilă a RFT. Conform ipotezelor noastre, tendințele de creștere observate în ultimii ani vor continua, ceea ce înseamnă că în timp ce cea de-a doua parte a perioadei de fertilitate va primi o importanță mai mare, RFT va crește ușor și în 2031 va atinge nivelul de 1,8. Varianta optimistă calculează cu o rată de fertilitate aproape dublă față de rata din 2002, iar varianta pesimistă cu o rată aproape identică cu nivelul celei din 2002. Rata din varianta pesimistă arată un nivel mai scăzut decât cea proiectată de către Ghețău (Ghețău, 2004).

Tab.3.5.3. Ipotezele proiectării

		Varianta de bază	Varianta cu sold migrator 0	Varianta optimistă	Varianta pesimistă
Rata de fertilitate totală (RFT)		2002: 1,2 2031: 1,8	2002: 1,2 2031: 1,8	2002: 1,2 2031: 2,2	2002: 1,2 2031: 1,4
Speranța de viață la naștere (E0)	Bărbați	2002: 68 2031: 76	2002: 68 2031: 76	2002: 68 2031: 79	2002: 68 2031: 73
	Femei	2002: 76,7 2031: 83	2002: 76,7 2031: 83	2002: 76,7 2031: 86	2002: 76,7 2031: 81
Soldul migrației		2002: -4,6‰ 2031: -4 ‰	2002: 0‰ 2031: 0 ‰	2002: -4,6‰ 2031: -4 ‰	2002: -4,6‰ 2031: -4 ‰

Sursă: calcule proprii

Ceea ce privește *mortalitatea*, am presupus că tendința de creștere înregistrată în ultimii 10 ani va continua. În varianta de bază și cea cu sold migrator 0 am pornit de la o speranță de viață de 68 ani la bărbați și 76,7 ani la femei în 2002, și am presupus că speranța de viață a femeilor va crește la 83 de ani, iar cea a bărbaților la 76 de ani până în anul 2031. Aceasta înseamnă o creștere de 8 ani la bărbați, respectiv de 6,3 ani la femei.

Varianta optimistă operează cu o creștere și mai rapidă a speranței de viață, cu 11 ani la bărbați, respectiv 9,3 ani la femei. Iar varianta pesimistă calculează cu o creștere a speranței de viață mai puțin rapidă comparat cu varianta de bază, și anume cu 5 ani la bărbați, respectiv 4,3 ani la femei. Între ultimele două recensăminte (2002-2011) nu s-a înregistrat o schimbare importantă în ceea ce privește speranța de viață.

Proiectările demografice asupra migrației sunt destul de problematice. Capacitatea metodei componente de cohortă este legată în mare măsură de determinări biologice. De aceea, această metodă nu poate determina rata migrației. În această proiectare intenționăm doar estimarea soldului migrator. Conform calculelor noastre, bazate pe numărul locuitorilor și a mișcării naturale, între 1992 și 2002 orașul Borsec a avut un sold migrator negativ. Acest lucru se datorează în primul rând proceselor de migrațiune internaționale (mai ales spre Ungaria), iar în al doilea rând migrației urban-rurale. Conform calculelor noastre soldul migrator negativ a fost de -4,6‰ de an. În varianta de bază, respectiv în varianta optimistă și pesimistă am presupus că această tendință, deși într-un ritm mai modest, va continua. În varianta cu un sold migrator 0, am presupus că se va reîncepe un proces de urbanizare, așadar pierderea datorată migrației internaționale va fi echilibrată de migrația rural-urban. Așadar în varianta de bază am presupus că soldul migrator negativ va ajunge în 2031 la 4 la mie.

### 3.5.4. Rezultate

Pe baza analizei datelor statistice referitoare la numărul populației totale din ultimii ani de la data recensământului din 2002, putem formula ipoteza datorită căreia dintre variantele proiectării demografice cea cu sold migrator zero se va infirma. Având în vedere probabilitatea ipotezei de bază, în următoarele ne vom concentra mai ales asupra rezultatelor acesteia.

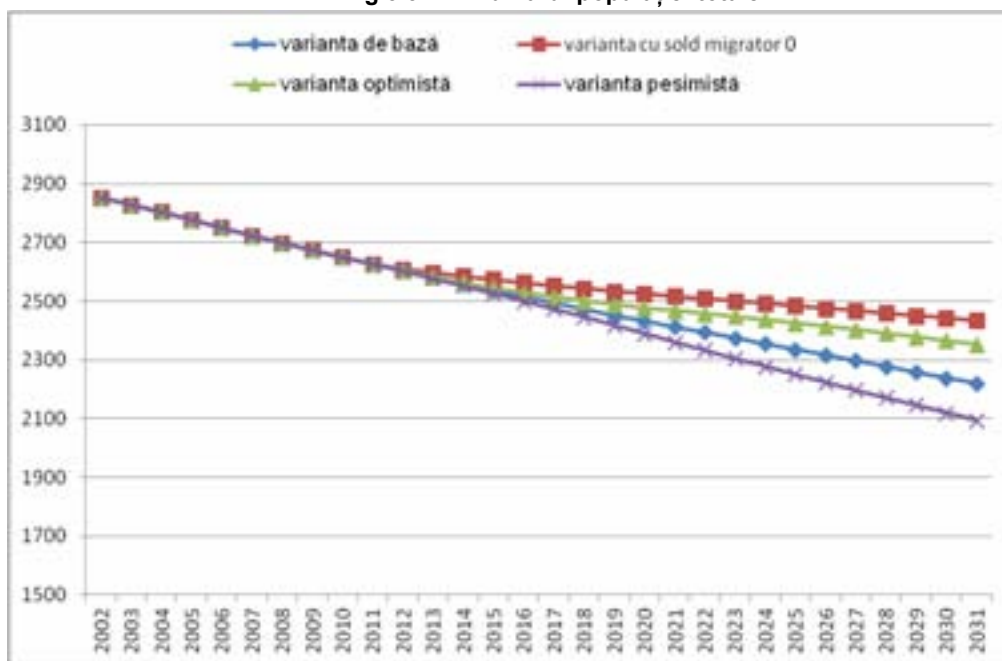
Analiza conține trei părți. În prima parte vor fi tratate datele referitoare la populația totală a orașului. În partea a doua analiza se va descompune pe trei grupe de vârstă, a căror mărime va fi discutată pe decenii între 2002 și 2031. Iar în cea de a treia parte vom discuta evoluția unor grupuri distincte din punct de vedere demografic (femei în vârstă fertilă, populația adultă etc.)

Datorită în primul rând migrației internaționale, populația orașului descrește de la 2864 locuitori din anul 2002 la 2711 în anul 2008 respectiv la 2631 până în momentul recensământului din 2011, și va avea loc o pierdere accentuată a populației, numărul locuitorilor ajungând până la 2230 în anul 2031 conform variantei de bază (Figura 2.). Considerăm importantă analiza detaliată a acestei descreșteri, deoarece orașul Borsec pierde 22% din numărul populației din 2002 într-o perioadă de 30 ani.

Varianta cea mai probabilă este cea de bază. Varianta cu sold migrator 0 produce rezultatele cele mai optime din punct de vedere demografic, dar probabilitatea ca numărul imigranților să fie identică cu cea a emigranților este scăzută. Varianta optimistă respectiv pesimistă calculează cu o evoluție a numărului populației mai favorabilă respectiv mai defavorabilă decât varianta de bază. Diferențele dintre variante apar din anul 2012.



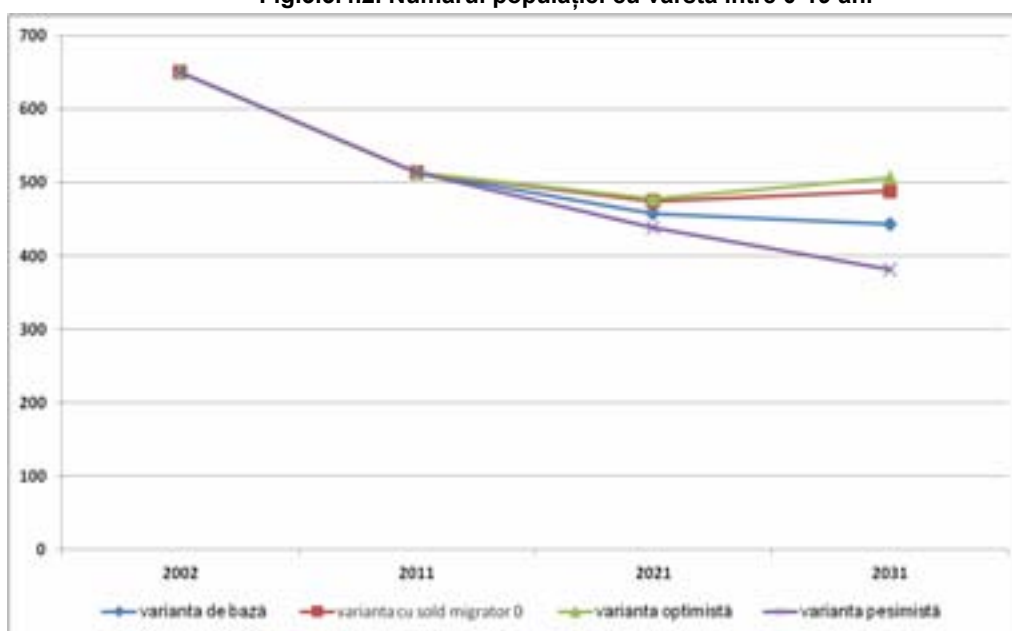
**Fig.3.5.4.1. Numărul populației totale**



Sursă: calcule proprii pe baza datelor Institutului Național de Statistică

Scăderea numărului populației afectează în mod diferit anumite grupuri sociale. Pentru a afla detalii despre relația intensității schimbărilor demografice și vârsta locuitorilor, vom analiza variantele proiectate pe grupe de vârstă. Figurile 3., 4. respectiv 5. conțin date referitoare la schimbările posibile a numărului populației împărțite pe trei grupe mari de vârstă: persoanele sub 19 ani, populația vârstnică peste 65 ani, respectiv locuitorii cu vârstă între 20 și 64 ani. Schimbarea numărului celor trei grupe menționate am prezentat pe decenii începând cu recensământul din 2002 până în 2031. Numărul tinerilor sub 19 ani arată o scădere cu 22% până în anul 2011 față de recensământul din 2002, o descreștere mai moderată între 2011-2021 și o stagnare între 2021 și 2031 (Figura 3.). Varianta pesimistă proiectează o scădere semnificativă, numărul populației ajungând aproape la jumătate față de 2002 în anul 2031, iar varianta otimistă respectiv cea cu sold migrator 0 proiectează o creștere între 2021 și 2031.

**Fig.3.5.4.2. Numărul populației cu vârsta între 0-19 ani**

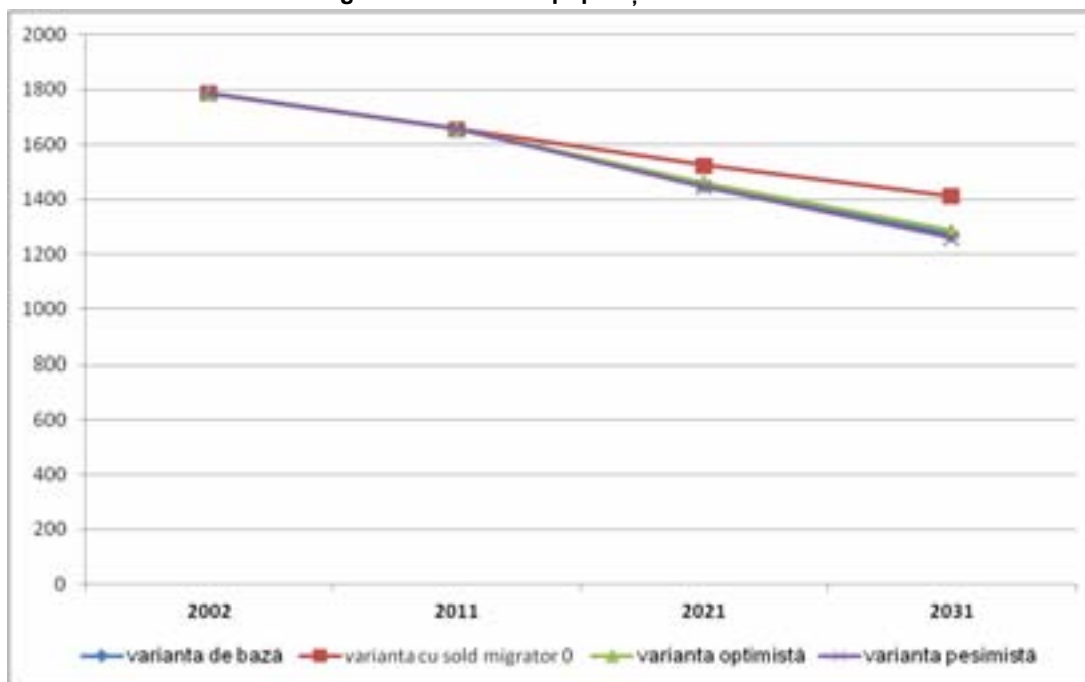


Sursă: calcule proprii pe baza datelor Institutului Național de Statistică

Populația cu vârsta între 20 și 64 ani va cunoaște o scădere semnificativă, care se va accelera între anii 2021 și 2031 (Figura 4.). Aceste tendințe transformate în proporții vor însemna că populația de vârstă activă va ajunge

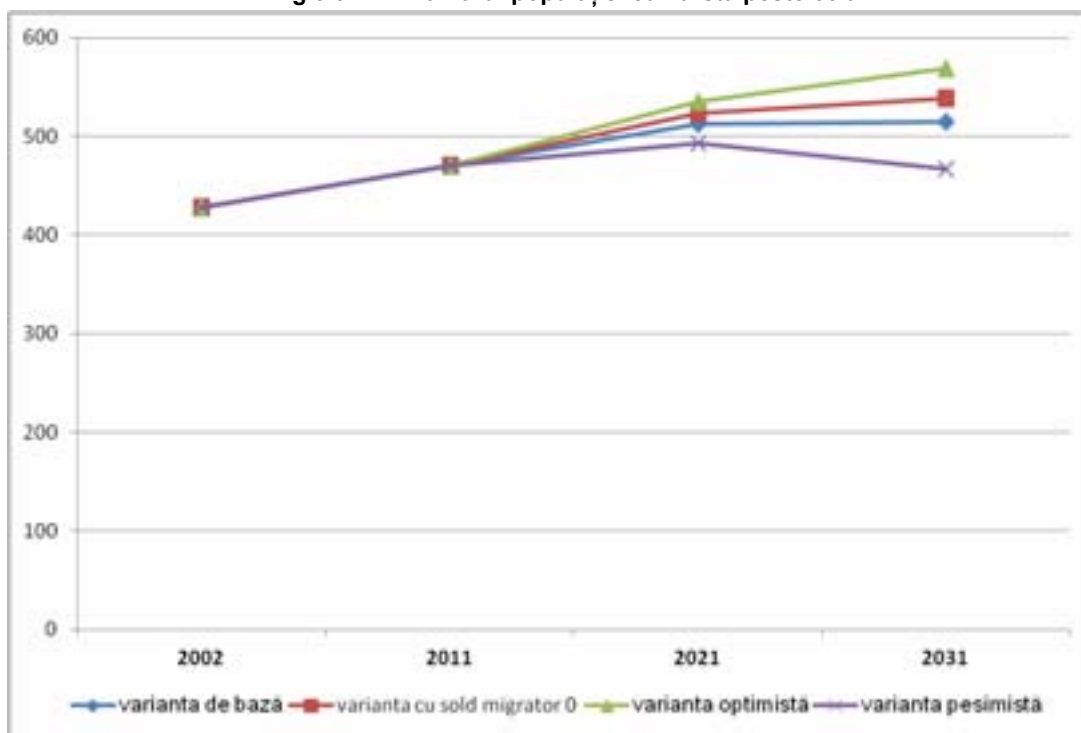
în 2031 la 71% din numărul registrat cu ocazia recensământului din 2002. Variantele de bază, cea optimistă și pesimistă nu diferă într-o măsură semnificativă în ceea ce privește evoluția numărului acestei populații. Pornind de la 1786 persoane înregistrate în 2002, în anul 2031 numărul acestora va ajunge la 1272, conform variantei de bază, la 1285 conform variantei optimiste, respectiv la 1259 conform variantei pesimiste. Scăderea proporțională a acestei populații se proiectează a fi una importantă din punctul de vedere a funcționării sistemului social.

**Fig.3.5.4.3. Numărul populației între 20-64 ani**



Sursă: calcule proprii pe baza datelor Institutului Național de Statistică

**Fig.3.5.4.4.. Numărul populației cu vârstă peste 65 ani**



Sursă: calcule proprii pe baza datelor Institutului Național de Statistică

După cum a fost de așteptat, paralel cu descreșterea grupurilor de vârstă de sub 64 ani, numărul locuitorilor de peste 65 ani va crește în următorii ani, iar această creștere se va continua până în anul 2021, ca apoi să

cunoască o stagnare până în 2031, conform variantei de bază (Figura 5.). Astfel procentul creșterii față de anul recensământului din 2002 va ajunge la 20%. Varianta pesimistă proiectează o scădere a populației adulte între anii 2021 și 2031, în timp ce varianta optimistă respectiv cea cu sold migrator 0 calculează cu o creștere continuă a numărului vârstnicilor.

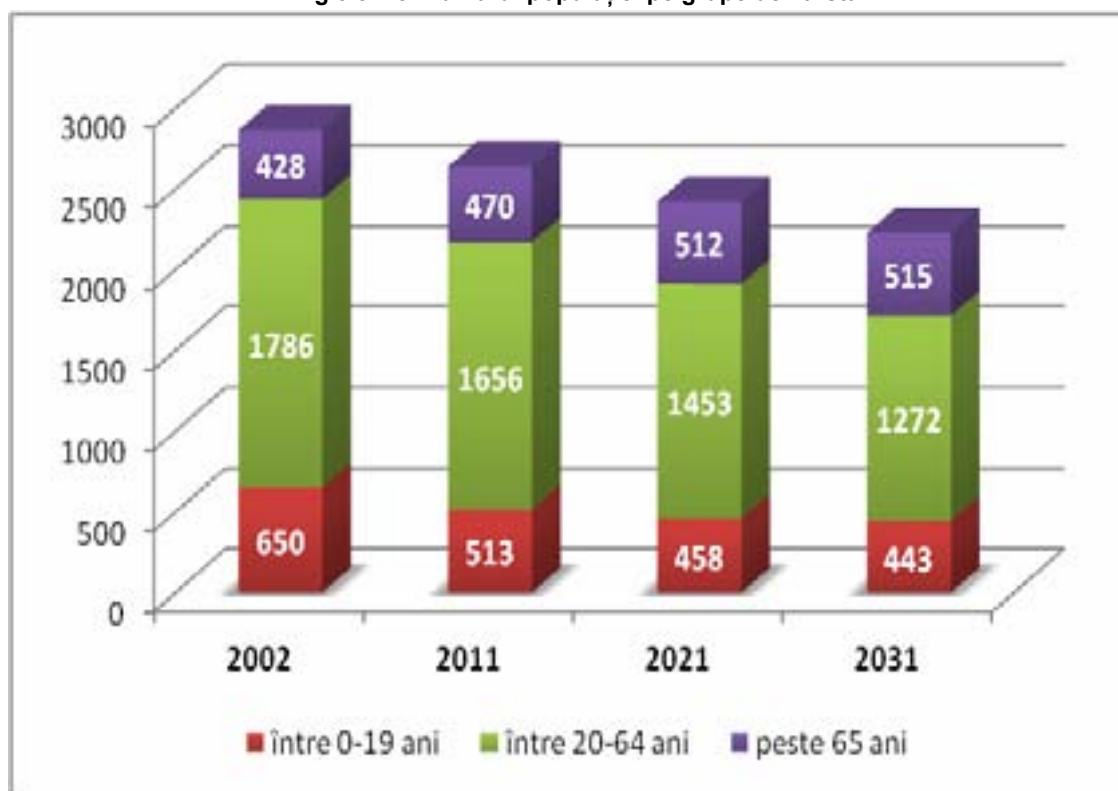
Pentru a alcătui o imagine mai precisă despre schimbările demografice menționate am folosit metoda comparării structurii de vârstă a populației din anii analizei.

Pe baza rezultatelor proiectării în varianta de bază se va înregistra o descreștere a procentului tinerilor sub 19 ani de 22% între 2002 și 2031, o descreștere și mai accentuată de 29% a populației dintre 20-64 ani, paralel cu o creștere de 20% a procentului vârstnicilor în aceeași perioadă (Figura 6.).

Analizând schimbările demografice în cele trei grupe de vârstă am ajuns la concluzia că perioada următoare va afecta în mod diferit anumite grupe ale populației.

De asemenea aceste schimbări vor afecta funcționarea instituțiilor de învățământ, a sistemului social etc.

**Fig.3.5.4.5. Numărul populației pe grupe de vârstă**



Sursă: calcule proprii pe baza datelor Institutului Național de Statistică

După cum se vede pe figura 7. structura de vârstă a orașului în 2031 va arăta o scădere semnificativă față de situația din 2002 în grupul de vârstă dintre 0-35 ani, în generațiile copiilor și tinerilor.

Scăderea proiectată pe următoarele trei decenii va afecta în mare măsură instituțiile de învățământ. Influența schimbărilor demografice vor apărea în perioade diferite la nivel preșcolar, primar, gimnazial etc.

**Fig.3.5.4.6. Structura de vârstă a orașului Borsec (2031)**



Sursă: calcule proprii

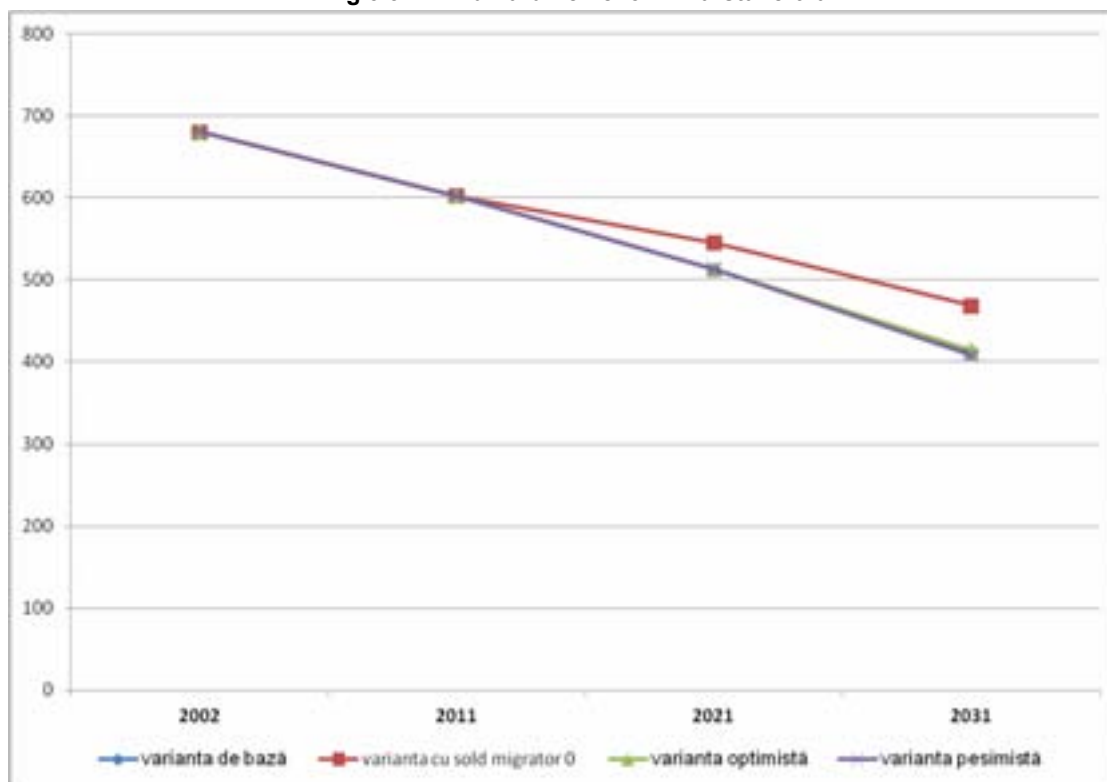
În ceea ce urmează vom semnală câteva tendințe detaliate pe grupe de vârstă distincte, și vom atrage atenția asupra unor modificări semnificative între 2002 și 2031.

Evoluția numărului generației de 19 ani considerăm importantă din punctul de vedere al universităților din regiune.

Numărul persoanelor de această vârstă pornește de la 36 persoane în anul 2002 ajungând la două treimi (22-24 persoane conform variantelor) în anul 2031. Generația tinerilor între 19-24 ani poate fi semnificativă de asemenea din punctul de vedere al instituțiilor de învățământ superior (din regiune). Numărul persoanelor aparținând de această vârstă a fost 234 în anul recensământului din 2002 și va ajunge la 126-134 persoane (conform celor patru variante) în anul 2031.

Considerăm important de subliniat faptul că numărul femeilor în vârstă fertilă scade într-o măsură semnificativă conform tuturor variantelor. Numărul femeilor între 15-49 ani a pornit de la 680 persoane în anul recensământului din 2002, scăzând la 602 persoane în prima perioadă până la recensământul din 2011, apoi la 512 femei până în anul 2021, respectiv la un număr de 411 conform variantei de bază în anul 2031 (Figura 8.). Această scădere totală din perioada de 30 ani este de 40%, ceea ce poate avea un efect determinant asupra numărului generațiilor următoare.

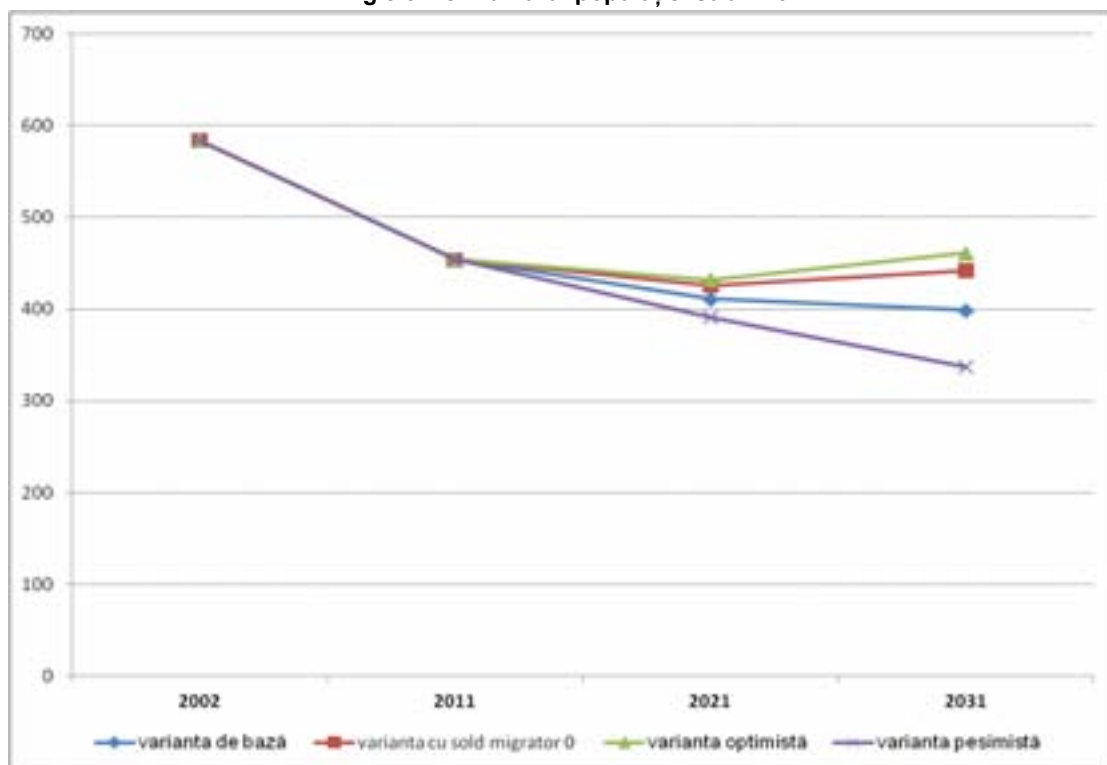
**Fig.3.5.4.7. Numărul femeilor în vârstă fertilă**



Sursă: calcule proprii pe baza datelor Institutului Național de Statistică

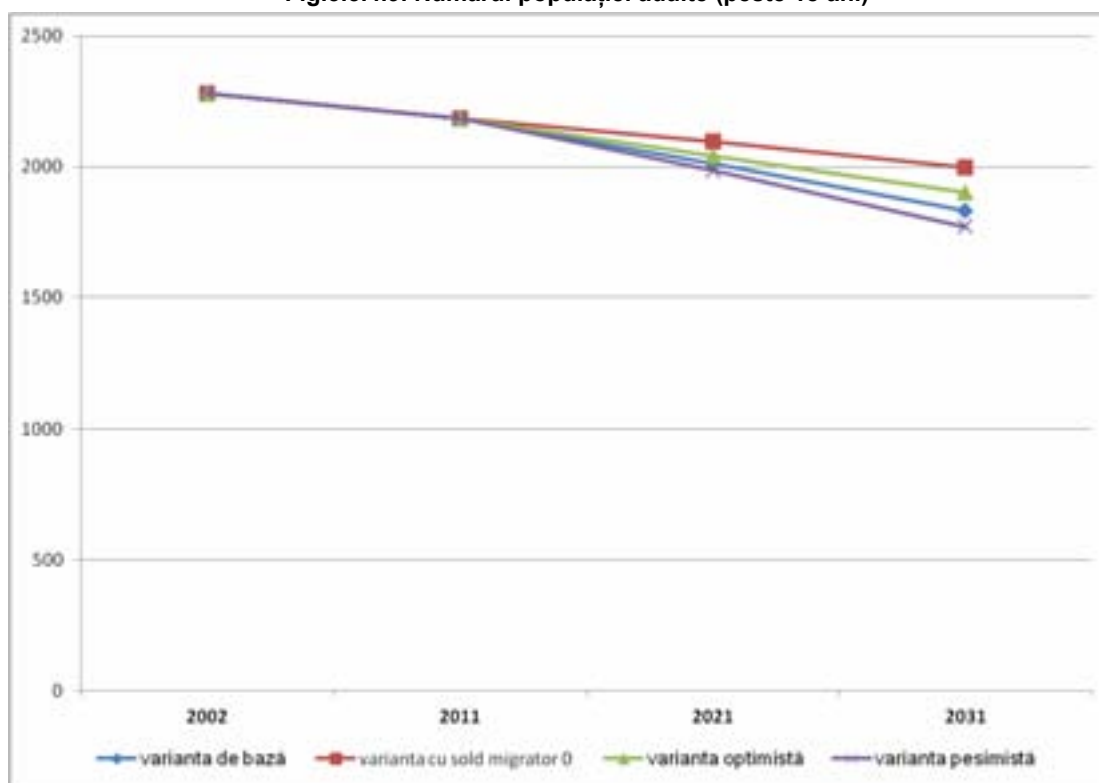
În următoarele două grafice am prezentat evoluția numărului populației fără și cu drept de vot. După cum am arătat în cazul celor trei grupe mari de vârstă, numărul tinerilor a scăzut drastic în perioada dintre ultimele două recensăminte (2002-2011), iar această scădere va contiuna și în următoarele două decenii într-un ritm mai moderat.

**Fig.3.5.4.8. Numărul populației sub 17 ani**



Sursă: calcule proprii pe baza datelor Institutului Național de Statistică

**Fig.3.5.4.9. Numărul populației adulte (peste 18 ani)**



Sursă: calcule proprii pe baza datelor Institutului Național de Statistică

Evoluția numărului populației adulte va cunoaște o scădere ușoară, iar tendința se datorează creșterii numărului generației vârstnice, care echilibrează descreșterea semnificativă a populației active.

Analizând schimbările care se vor produce, grupele de vârstă se pot clasifica în grupuri mai mult și mai puțin afectate de scădere. În majoritatea grupurilor de vârstă se vor semnaliza schimbări negative, adică scăderi, grupurile vârstnicilor fiind excepții din acest punct de vedere.

Pe baza analizei numărului populației totale și a grupurilor de vârstă ajungem la câteva concluzii importante în ceea ce privește perioada următoare. Pierderea numărului locuitorilor orașului se va accelera în următorii ani. Această schimbare va afecta în primul rând populația de vârstă activă, iar în al doilea rând populația copiilor. Paralel cu procesul menționat grupul vârstnicilor va crește atât numeric cât și proporțional într-un mod notabil.

Evoluția viitoare a populației orașului depinde, dincolo de datele demografice de pornire, de modul în care acesta se va dezvolta, de capacitatea lui de a atrage populație din zonă, din țară sau chiar de peste hotare. Este probabil să continue să se mențină un spor migratoriu negativ ca cel din ultimii ani; acesta a caracterizat orașele românești în condițiile dezindustrializării acestora, însă dezvoltarea sectoarelor secundar și cuaternar va duce probabil la oprirea hemoragiei.



## 3.6. ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

### 3.6.1. CATEGORIILE DE INTERVENȚIE PENTRU ÎNLĂTURAREA DISFUNȚIILOR

a). Principalele disfuncții constatate în urma analizelor premergătoare PUG sunt rezultatele extinderii necontrolate a zonelor construite sau construibile în jurul suprafeței intravilan, în principal prin crearea de trupuri izolate. Efectele negative ale acestor extinderi sunt de ordin economic, ecologic, urbanistic și administrativ.

Prin urmare, prin PUG, se prevăd măsuri de limitare și control a operațiunilor de creare de trupuri de intravilan, în primul rând prin exigența de evaluare a oportunității acestor operațiuni prin prisma interesului public. De asemenea, extinderea suprafeței intravilan propusă prin PUG are în vedere următoarele criterii, indicatori și obiective:

- respectarea prevederilor legale în vigoare, a convențiilor internaționale la care România este parte și a documentațiilor de amenajare a teritoriului privind gestiunea rațională a resursei funciare;
- necesitatea unei dezvoltări urbanistice controlate, coerente și durabile, care asigură calitatea vieții și drepturile asupra proprietății, atât locuitorilor de astăzi ai orașului, cât și, în egală măsură, generațiilor viitoare. Din acest deziderat decurge necesitatea asigurării resurselor de teren pentru perspective de timp care depășesc termenul de valabilitate al actualului PUG, acela de 10 ani;
- viabilitatea și fezabilitatea extinderii rețelei stradale și a rețelei de infrastructură edilitară pentru zonele noi, prin prisma analizei cost-beneficiu asupra investițiilor din bugetul public;
- necesitatea concentrării investițiilor de dezvoltare în zone din interiorul orașului, astăzi părăsite sau utilizate inadecvat, cu avantajul economic al pre-existenței echipărilor edilitare și al acceselor stradale asigurate;
- necesitatea asigurării unei rezerve suficiente de terenuri exploatabile agricole în zona periurbană Borsec, în vederea susținerii economiei agrare;
- necesitatea protejării cadrului natural al orașului, ca susținător al calității ecologice a vieții în oraș;
- necesitatea păstrării unui volum echilibrat de trafic auto în oraș, prin evitarea prelungirii excesive a traseelor între centru și cartiere, în vederea limitării la nivel local și regional a poluării fonice și emisiilor cu efect de seră;
- necesitatea asigurării calității vieții pentru toți cetățenii municipiului, prin rezervarea suprafețelor necesare pentru realizarea arterelor de trafic, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice (sănătate, învățământ, spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă etc.

b). Extinderea rolului de pol (micro)regional al orașului prin distribuția activităților în acord cu potențialele locale și prin modernizarea rețelelor de comunicație și transport

c.) Atenuarea dezechilibrului dat de concentrarea polarizată a activităților în teritoriul administrativ (industrie la nord, locuire la sud)

d). Protecția și conservarea zonelor naturale în sensul menținerii biodiversității și valorificării durabile a resurselor naturale. (Sursa Agenda 21, Strategia de dezvoltare locală și turistică a stațiunii Borsec, Plan integrat de dezvoltare urbană Borsec, PATJ Harghita)

c.) Valorificarea, conservarea și protejarea fondului construit valoros și a peisajului urban complex ca factor al dezvoltării și al identității teritoriale

### 3.6.2. BILANȚUL TERITORIAL AL ORAȘULUI BORSEC(TERITORIUL ADMINISTRATIV)

Vezi anexa: piesa desenate, planșa „Plan Reglementări Urbanistice”.

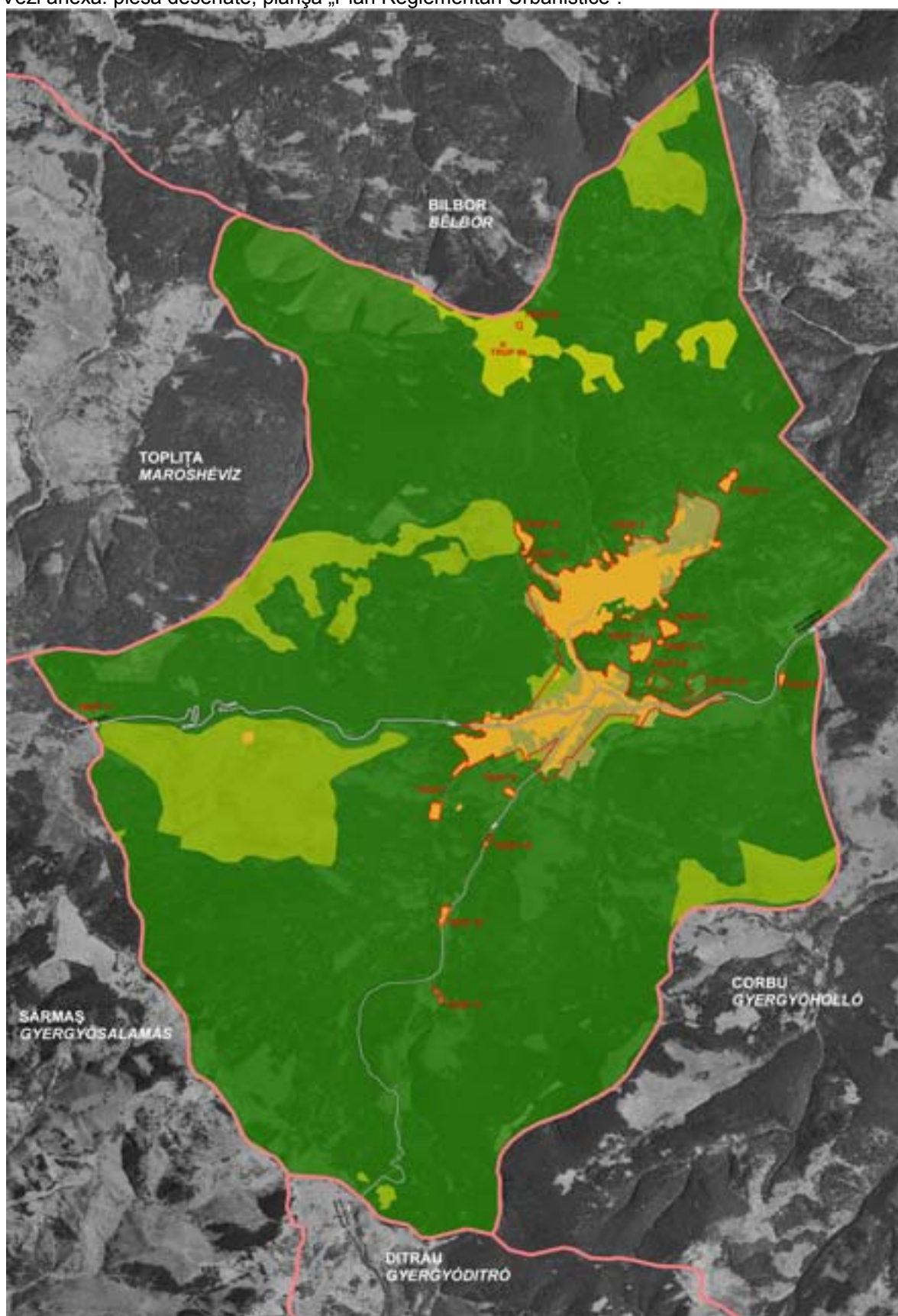


Fig.3.6.2.1.Plan UATB(Unitate administrativ-teritorială de bază) a orașului Borsec

### 3.7. INTRAVILAN PROPUȘ. ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN. BILANȚ TERITORIAL

#### 3.7.1. LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ

Limita intravilanului propus va fi recepționată de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita prin proces verbal de recepție. Lucrările de geodezie pentru marcarea în teren a limitei propuse vor fi efectuate de către S.C. Toposervice S.R.L. Miercurea Ciuc. Lucrarea se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și reglementărilor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. În consecință, OCPI Harghita se solicită aviz favorabil acestor lucrări.

#### 3.7.2. ZONE FUNCȚIONALE

Planul Urbanistic General al orașului Borsec stabilește următoarele zone și subzone funcționale, precum și unități teritoriale de referință:



Fig.3.7.2.1. Plan de împărțire a teritoriului intravilan în UTR (Unități Teritoriale de Referință)

## ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

<b>L</b>	<b>Locuire</b>
L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural
Lv	Case de vacanță
Lc	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990
Lcn	Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990
<b>M</b>	<b>Zonă mixtă</b>
<b>C</b>	<b>Zonă centrală în exteriorul Zonei Construite Protejate</b>
Cc	Centru de cartier
<b>Is</b>	<b>Zonă de instituții și servicii</b>
Is	Zonă de instituții și servicii
<b>G</b>	<b>Zonă de gospodărire comunală</b>
<b>E</b>	<b>Zonă de activități economice</b>
Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
Ei	Zonă de activități economice cu caracter industrial
<b>ED</b>	<b>Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare</b>
<b>S</b>	<b>Zonă cu destinație specială</b>
<b>A</b>	<b>Zonă cu unități și terenuri agricole în intravilan</b>
Ag	Zonă de grădini cu destinație agricolă în intravilan
At	Zonă de agroturism în intravilan
<b>V</b>	<b>Zonă verde</b>
Va	Zonă verde cu rol de agrement sau sport
Vs	Zonă verde cu rol de complex sportiv
Ve	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

## ZONE DE RESTRUCTURARE

<b>Ri</b>	<b>Zonă de restructurare</b>
RiM	Zonă mixtă- restructurarea zonelor cu caracter industrial
RrM	Zonă mixtă- restructurarea zonelor cu caracter rezidențial
Rilst	Zonă instituții și servicii cu dominantă turistică
RVa	Zonă restructurată- zonă verde cu rol de agrement
RVe	Zonă restructurată- zonă verde cu rol de protecție

## ZONE DE URBANIZARE

<b>UL1u</b>	<b>Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter urban</b>
<b>UL1r</b>	<b>Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural</b>
<b>UL3</b>	<b>Locuințe cu regim mediu de înălțime</b>
<b>UM</b>	<b>Zonă mixtă</b>
<b>Uls</b>	<b>Zonă de instituții și servicii</b>
<b>UEi</b>	<b>Zonă de activități economice cu caracter industrial</b>
<b>UG</b>	<b>Gospodărire comunală</b>
<b>UVa</b>	<b>Zonă verde cu rol de agrement sau sport</b>
<b>UVe</b>	<b>Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic</b>

## UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CU REGLEMENTĂRI SPECIFICE

<b>UTR01</b>	<b>Ansamblu urban cu grădini</b>
<b>UTR02</b>	<b>Ansamblu urban cu funcțiuni agricole</b>
<b>UTR03</b>	<b>Zona Lunca Mare</b>

## UTR04 Zona Remetea

### ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

#### ZCP Stațiune istorică

### ARII NATURALE PROTEJATE PROPUSE ÎN EXTRAVILANUL ORAȘULUI BORSEC

Vezi anexa: piesa desenate, planșa „Plan Reglementări Urbanistice”.

### 3.7.3. BILANȚUL TERITORIAL AL SUPRAFEȚELOR CUPRINSE ÎN INTRAVILANUL PROPUȘ

Vezi anexa: piesa desenate, planșa „Plan Reglementări Urbanistice”.

BILANȚ TERITORIAL INTRAVILAN PROPUȘ								
ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (ha)						PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN	
	BORSEC (TRUP PRINCIPAL, NR.1)		TRUPURI IZOLATE*		TOTAL			
	existent	propus	existent	propus	existent	propus	existent	propus
INSTITUȚII ȘI SERVICII	12.19	15.02	2.97	2.88	15.16	17.9	3.82%	6.01%
ZONA MIXTĂ	30.41	49.61	0.35	1.31	30.76	50.92	7.75%	17.11%
LOCUIȚE DE TOATE TIPURILE	62.42	92.22	0	0	62.42	92.22	15.73%	30.98%
UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	25.2	20.49	0	2.8	25.2	23.29	6.35%	7.83%
UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE, TEREN AGRICOL	113.47	1.29	0.9	0.9	114.37	2.19	28.82%	0.74%
ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALĂ, CIMITIRE	1.62	2.76	2.12	0.78	3.74	3.54	0.94%	1.19%
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT <small>rufiere, feroviare, aeriene, navale</small>	28.48	20.88	0	0.09	28.48	20.97	7.18%	7.05%
ZONE VERZI, PARCURI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	23.34	46.1	0	14.3	23.34	60.4	5.88%	20.29%
CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	3.76	2.82	2.57	6.78	6.33	9.6	1.60%	3.23%
APE	4.72	4.65	0	0	4.72	4.65	1.19%	1.56%
PĂDURI	79.11	10.63	0	0	79.11	10.63	19.93%	3.57%
ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0.42	0.42	0	0	0.42	0.42	0.11%	0.14%
TERENURI NEFOLOSITE DPDV URBANISTIC	2.8	0.9	0	0	2.8	0.9	0.71%	0.30%
TOTAL INTRAVILAN	387.94	267.79	8.91	29.84	396.85	297.63	100.00%	100.00%

Tab.3.7.3.1. Bilanț teritorial intravilan propus Borsec



### 3.8. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

#### Rețeaua de străzi propusă

Creșterea semnificativă volumului de trafic(cca. dublarea în ultimul deceniu) pe o structură de rețea stradală neschimbată, deficiențele structurii existente, previziunile și propunerile urbanistice fac necesară dezvoltarea rețelei de străzi.

#### Centura ocolitoare

Decongestionarea traficului, eliminarea/ limitarea traficului de tranzit greu din interiorul orașului presupun în primul rând prevederea unei centuri ocolitoare la partea sudică a orașului, în două segmente cuprinse între ieșirile spre Toplița, Ditrău și Piatra Neamț, în special în perspectiva construirii autostrăzii Tîrgu Mureș-lași(Ungheni), cu un nod la Ditrău.

Prin prezentul PUG se propune posibilul traseu al centurii ocolitoare pe baza documentației PUG 1999, respectiv studiul de trafic, de fundamentare al PUG.



Fig.3.8.1.Schemă schelet rețea de trafic existent

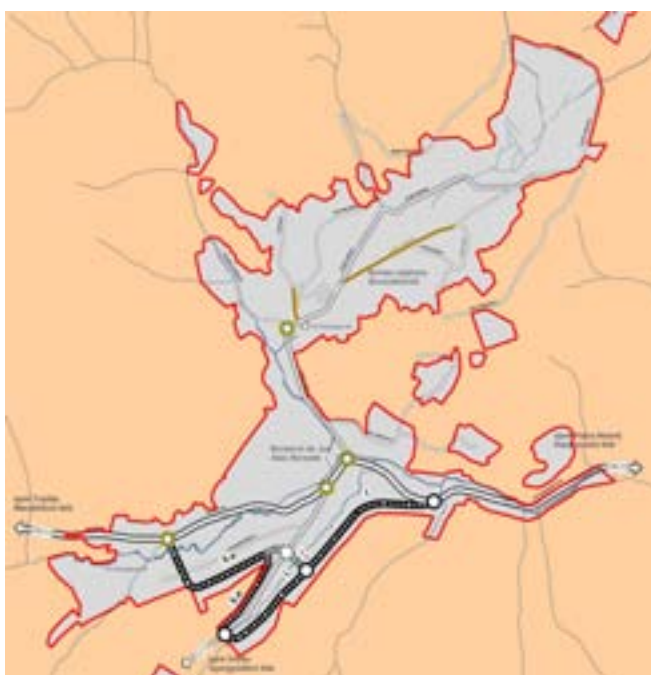


Fig.3.8.2.Schemă schelet rețea de trafic propus

#### Străzi noi de categoria III și IV

În zonele de urbanizare ale orașului sunt prevăzute scheletele de bază ale rețelei de trafic extinse: în zona Lunca Mare o axă longitudinală și legături transversale în aria delimitată de drumul forestier centură recent modernizată, în zona Remetea modernizarea străzilor existente și o nouă legătură de-a lungul traseului fostei că ferate înguste, în apropierea viitoarei centuri ocolitoare legături dintre aceasta și rețeaua intraurbană, precum și prelungirea legăturii forestiere modernizate spre zona fostei careiere de travertin și latura nordică a orașului de jos(zona cimitirului)

Vezi anexă: *Studiul de trafic* elaborat de SC Veltona SRL, Timișoara, 2012, respectiv planșa *U-03 Reglementări urbanistice- propuneri*, partea desenată PUG prezent.

#### Organizarea circulației

PUG include un set de propuneri, recomandări și reglementări care vizează ameliorarea organizării infrastructurii de trafic și o mai bună accesare a zonelor urbane constituite. De asemenea, PUG trasează tramele stradale majore pentru zonele de urbanizare. Sunt trasate străzile de legătură și cele colectoare, urmând ca cele de folosință locală să fie organizate prin intermediul Planurilor urbanistice de reparcelare, obligatorii în aceste zone. Pentru străzile propuse, atât în interiorul orașului, cât și în zonele de urbanizare sunt



reglementate atât traseele, cât și profilele caracteristice.

Suprafețele necesare pentru realizarea măsurilor privind deschiderea de străzi noi, prelungirea unor străzi, lărgirea unor străzi etc. vor trece în domeniul public. Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000, aceste lucrări se consideră obiective de utilitate publică.

### ***Măsuri de remodelare, reconfigurare străzi existente***

Propuneri generale:

- secțiuni potrivite pentru drumuri, în concordanță cu funcțiunile prevăzute/ benzi de circulație, parcare, benzi pentru biciclete, trotuar, vegetație etc. Astfel pot fi evitate situațiile conflictuale, accidentele.
- în general parcare oblică, laterală ridică anumite probleme: autovehiculele care ies din parcare creează probleme în trafic, perturbând fluiditatea. O altă problemă este aspectul vizual mai puțin plăcut al străzii, mai ales dacă este vorba de o arteră majoră și o stradă reprezentativă a orașului. Se pune problema menținerii sau nu a unei astfel de imagini urbane în următorii 10-20 de ani. Se recomandă realizarea unei parări paralele cu linia străzii, care ar elimina problemele de manevrare în/ din locurile de parcare. Imaginea urbană a străzii poate fi îmbunătățită, mai aerată, dacă prin desființarea unor locuri de parcare, la un lot de 4-5 locuri, și plantarea de vegetație înaltă, măsură, care ar fi benefică.

Măsurile de remodelare, reconfigurare sunt prevăzute în relație directă cu realizarea viitoarei centuri ocolitoare a orașului și au ca scop general adaptarea profilului străzilor la noua schemă de trafic. Sunt propuse astfel o serie de intervenții treptate, pe segmente, dintre care multe realizabile deja astăzi cu eforturi relativ reduse. Acestea, în corelare cu măsuri locale de reorganizare ale structurii urbane, joacă un rol cheie în rezolvarea unor probleme actuale ale orașului (îmbunătățirea calității spațiului public, a calității ecologice ale orașului etc).

Un set de măsuri se referă la adaptarea profilului stradal la categoria de importanță a acestuia și la caracterul zonei pe care o traversează:

- reconfigurarea str. Topliței prin crearea unei suprafețe mai late pentru traficul pietonal, astfel accentuându-se caracterul de arteră comercială principală a orașului- segmentul dintre nodul cu str. Ditrăului și intersecția cu alea Carpați
- reconfigurarea, reamenajarea completă, plantarea aleii Carpați, str.Topliței, str. Gheorghe Doja, str. Ditrăului: reconfigurarea profilului stradal vizează accentuarea componentei pietonale și ciclistice a străzii, în favoarea zonelor rezidențiale și cele turistice.
- odată cu redirectionarea traficului de tranzit, apare posibilitatea reconfigurării profilului străzilor Gheorghe Doja și Topliței
- alea Carpați constituie legătura colectoare majoră între cele două părți de oraș. Fiind subdimensionate ireversibil se impune reducerea traficului(în general trafic greu) pe aceste segmente de stradă concomitent cu crearea unor trasee alternative(auto, cicliste, pietonale).

### ***Măsuri de extindere și optimizare a rețelei stradale***

Propunerile vizează:

- legăturile auto propuse în arie delimitată de străzile Topliței și Ditrăului vor contribui la dezvoltarea, modernizarea zonei industriale prevăzută cu rezerve de teren pentru extindere
- extinderea rezidențială în zona Remetea și Lunca Mare și parțial zona de locuire de-a lungul pâraului Hantzker impune modernizarea drumurilor de câmp existente, cu rol semnificativ în noua structură a rețelei de trafic
- prelungirea străzii Stadionului, a drumului forestier modernizat în zona Dealului Scaunul Rotund până la fosta carieră de travertin, și zona cimitirului din orașul de jos.

### ***Măsuri de ameliorare situație parări***

Proiecții în privința măsurilor de intervenție pentru îmbunătățirea situației parării :

- stabilirea zonelor de parcarecu limită de timp de staționare/ max. 2 ore/ pe suprafețele de parcare utilizate de către cei care au ca destinație instituțiile din centrul administrativ
- zonificare locurilor de parcare: zonă administrativă, zonele de interes turistic, platforma industrială, zonele rezidențiale etc.

### **Măsuri de modernizări și reconfigurări de intersecții și noduri**

Nodurile din oraș, în mare măsură permit derularea traficului existent în condiții relativ normale, cu câteva excepții punctuale.

- nodul *str. Topliței- str.Gheorghe Doja- Aleea Carpați*:

- se recomandă decongestionarea nodului și reducerea volumului de trafic, și concomitent pietonalizarea parțială a zonei.

- nodul *str.Mihai Eminescu- Aleea Carpați*

- se recomandă reconfigurarea nodului prin redimensionarea și reamenajarea suprafețelor cu trafic auto , respectiv cel pietonal, eliminarea traficului greu

### **Poduri, pasaje, pasarele**

Se propun următoarele poduri, pasaje, pasarele noi:

- poduri la centură ocolitoare peste DJ128
- pasaje denivelate sub centura ocolitoare
- poduri noi în locul celor vechi propuse a fi desființate pentru a nu crea probleme cu ocazia inundațiilor. Acestea vor fi dimensionate astfel încât să respecte debitele confirmate prin datele primite de la Administrația Bazinală de Apă Siret- Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț

### **Rețea de piste pentru biciclete și pietoni**

Rețeaua de piste pentru biciclete și pietoni cuprinde următoarele categorii: trasee pietonale și ciclistice aflate predominant în afara profilelor stradale (trasee verzi), rețea de piste pentru biciclete integrate profilelor stradale . Crearea rețelei traseelor cicliste existente și propuse poate fi un deziderat comun. Pe lângă traseele de sine stătătoare, în cazul străzilor cu secțiune mai lată se pot prevedea benzi pentru biciclete, pe străzi cu sens unic benzi pentru biciclete pe contrasens, pe străzile cu trafic auto redus posibilitatea introducerii traficului ciclist-măsuri cu costuri reduse și cu un impact serios în crearea rețelei dorite.

La Borsec străzile din zonele urbane constituite, având o lățime, dar și un trafic redus, precum și un profil nepropice pentru piste de biciclete, vor fi reglementate prin restricții de circulație, astfel încât să poată servi simultan atât traficul auto cât și cel de bicicliști. Deasemenea pe terasamentul căii ferate înguste desființate se va putea și un traseu cicloturistic care să facă legătura cu mediul natural din exteriorul intravilanului, într-o rețea peisageră coerentă.

Popularizarea ideii de deplasare cu bicicleta necesită și soluționarea depozitării în locuri apropiate de destinațiile predilecte, și în cartiere, sau zone de locuit, în general. La realizarea unor construcții se poate impune asigurarea unui minim de locuri de depozitare a bicicletelor.

Ca exemplu, câteva cerințe minime în această privință, în cazul unor țări învecinate(Ungaria, Serbia):

- la fiecare unitate de locuit sau cazare turistică câte 1 buc.
- la spații comerciale/ cu arie de până la 2000 mp/ câte 2 buc. pentru fiecare unitate de 500 mp începută
- la unități industriale pentru fiecare 10 locuri de muncă câte 1 buc. etc.

Ca și concluzie: nu numerele concrete contează neapărat, ci atitudinea- abordarea problemei, și în consecință accentul trebuie pus pe schimbarea de atitudine, de mentalitate.

### **Reorganizarea circulației în zona centrală**

Reorganizarea circulației în zona centrală conține posibile măsuri de reorganizare a circulației/ sensuri unice, reconfigurare noduri, străzi, spații publice/, susținute de amplasarea unor parcuri publice aferente, dar și îmbunătățirea stațiilor transportului public interurban și posibil intraurban(obiectiv ce figurează printre proiectele propuse de planul integrat de dezvoltare urbană), și propune ca rezultat delimitarea unei zone centrale pietonizate coerente.

### **Măsuri de optimizare a transportului public județean, interjudețean**

În acest proces este nevoie de participarea tuturor categoriilor de transport public. Primii pași, mari au fost efectuați(panorui de informare cu mersul autobuzelor). Gradul de acoperire și frecvența, amenajarea stațiilor de autobuz, accesibilitatea acestora poate fi îmbunătățită.

### **Drumuri naționale**

În conformitate cu O.G nr.43/1997, DN 15 este de categoria III, cu două benzi carosabile, fără să dispună de trotuare pentru pietoni sau fâșii cu vegetație de delimitare. Traseul de tranzit pe DN15, intersecțiile și accesele laterale sunt deficitare ca fluență, capacitate și siguranța circulației. Deficiențele de funcționare pot fi eliminate sau atenuate realizarea unei centuri ocolitoare pentru devierea traficului de tranzit, la partea sudică a localității.

<b>Poziția kilometrică a punctelor de intersecție a limitei intravilanului existent și propus cu drumurile naționale și județene</b>		
<i>Cod drum național/ județean</i>	<i>Propus prin PUG</i>	<i>PUG existent</i>
<b>DN 15 (est)</b>	KM 198 + 775 m st.dr.	KM 198 + 936 m st.dr.
<b>DN 15 (vest)</b>	KM 201 + 590 m st.dr.	KM 201 + 542 m st.dr.
<b>DJ 128</b>	KM 0 + 941 m st.dr.	KM 0 + 807 m st.dr.

### 3.9. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### 3.9.1. GOSPODĂRIREA APELOR

Deținătorul lucrărilor hidrotehnice respectiv administratorul cursurilor de apă menționate este Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț.

Pârâurile care ar cauza implica integritatea construcțiilor sunt : Malnaș, Hantzker, Vinului, Mestecăniș.

Pentru întâmpinarea calamităților naturale provocate de pâraiele inundate, în urma ploilor torențiale, este nevoie atât de reabilitarea construcțiilor hidrotehnice cât și execuția unor noi construcții.

Pentru zonele posibile cu riscuri se propun lucrări de ameliorare și refacere respectiv lucrări noi de prevenire , pe baza unor proiecte de specialitate.

Deasemenea se propune interdicție definitivă de construibilitate cu excepția lucrărilor de stopare a acestor fenomene.

Pentru asigurarea unei ape brute de calitate este necesară instituirea legală , împrejmuirea (unde este cazul) și marcarea zonei de protecție sanitară, cu regim sever, pentru toate sursele de apă care deserveșc orașul Borsec.

Se impun de asemenea măsuri riguroase urmărite pentru prevenirea poluării accidentale sau continue a surselor de apă potabilă. În acest sens se va evita acordarea de autorizații de construcție pentru amplasamente situate în zonele de protecție sanitară și hidrologică a surselor de apă, conform normelor legale în vigoare și se vor institui programe de monitorizare și control pentru investițiile existente în aceste zone.

Șanturile existente pentru drenajul apelor pluviale, precum și albiile pâraielor: Nădașa, Hanczker, Mestecăniș, Vinul Mare, Malnașu vor trebui să fie reabilite și amenajate, pentru a putea prelua debitele suplimentare de ape pluviale provenite ca urmare a amenajării și sistematizării zonelor de extindere, cuprinse în Planul Urbanistic General al orașului Borsec.

Lucrări mai ample se preconizează că vor fi necesare în zona de extindere N/ N-E a orașului, respectiv în prelungirea stațiunii istorice, în zona Lunca Mare, și local în zona Remetea.

În unele zone, în conformitate cu cele prevăzute prin studiul de inundabilitate, vor fi necesare și lucrări de amenajare a malurilor și apărărilor de mal ale cursurilor de apă.

#### **Priorități, recomandări de protecție hidrogeologică**

Se recomandă:

- extinderea canalizărilor în zonele de agrement, de interes turistic.
- extinderea zonelor de protecție hidrogeologică în zonele de agrement cu rezerve de ape minerale sau termale sau în zone cu rezerve de ape potabile.
- limitarea executării construcțiilor situate în zona acviferului freatic, din intervalul de 0 -2 m, cel mai vulnerabil și cel mai expus poluării.
- propunem și limitarea executării construcțiilor în zone de protecție hidrogeologică, în zone montane de agrement, în special în zona izvoarelor, rezervelor de ape minerale, termale sau în zone cu emanații mofetice și în zone necanalizate.
- la ape de suprafață și subteran în zonele inundabile nu este recomandată folosirea stațiilor proprii de epurare cu evacuare în ape curgătoare.
- în cazul orașului Borsec zone critice cu protecție hidrogeologică respectiv inundabile sunt zona izvoarelor de apă minerală, cursurile inferioare ale pâraielor Mestecăniș, Vinul Mare, Malnaș, precum și zone(ex. Remetea, Lunca Mare) în care este indicată extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare cât mai curând datorită apariției unui număr mare de case de locuit.
- în cadrul perimetrului de protecție hidrogeologică se vor respecta prevederile privind protecția și exploatarea rațională a zăcămintelor de substanțe minerale supravegheat de ANRM ( Agenția Națională a Resurselor Minerale ).
- în zonele de protecție hidrogeologică este interzisă forarea puțurilor pentru consum de apă pentru a păstra echilibrul natural al zăcămintului, a parametrilor cantitativi și calitativi și a proprietăților fizico – chimice ale apelor minerale.

- prioritare sunt lucrările de amenajare și sistematizare a șanțurilor de scurgere/drenare ape pluviale, din zonele de dezvoltare urbanistică.
- constituirea zonelor de protecție sanitară a surselor de apă și prevenirea poluării acestora este și ea o prioritate imediată.

### **Lucrări de îmbunătățiri funciare**

#### **Disfuncționalități și nereguli:**

- cele mai mari greutăți apar în relația cu proprietarii de teren cărora este greu de explicat necesitatea de întreținere a rețelelor de canale, cu toate că prin Ord. nr.227/31.03.2006 al M.A.D.P.R se prevede zona de protecție a canalelor pentru întreținerea acestora.
  - altă problemă care se ivește foarte des este faptul că **pentru eliberarea Autorizațiilor de construire nu se solicită Acordul tehnic al ANIF** și nici Avizul pentru scoaterea din circuitul agricol al terenurilor aflate în amenajările de îmbunătățiri funciare, fapt datorită căruia apar construcții pe canale, se umplu canale, care duc la inundarea terenurilor etc.
  - nerespectarea de către proprietarii de teren a zonelor de protecție a canalelor pentru întreținerea acestora.
- Pentru eficientizarea apărării împotriva inundațiilor este necesară crearea posibilității de întreținere a lucrărilor de îmbunătățire funciare, nicidecum umplerea lor.

Pe teritoriul orașului Borsec se propune efectuarea lucrărilor de întreținere și reparații ale obiectelor existente. Concomitent se propun poduri noi în locul celor vechi propuse a fi desființate pentru a nu crea probleme cu ocazia inundațiilor. Acestea vor fi dimensionate astfel încât să respecte debitele confirmate prin datele primite de la Administrația Bazinală de Apă Siret- Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț.

### **3.9.2. ALIMENTARE CU APA**

În vederea atingerii obiectivelor Directivelor Europene de Apă, în scopul modernizării lucrărilor de alimentare cu apă se propune :

- reabilitarea/ schimbarea lucrările hidroedilitare din cadrul captărilor împreună cu stația de pompare.
- reabilitarea aducțiunii și rețelei de alimentare cu apă prin înlocuirea unor conductelor existente din oțel cu conducte din polietilenă de înalta densitate PEID, PE100, SDR17, Pn10 sau fontă ductilă, în zonele cu teren agresiv, respectiv înlocuirea armăturilor și fittingurilor deteriorate cu cele rezistente în timp. Traseul conductelor trebuie să respecte domeniile publice. Debitul de dimensionare să respecte standardului SR 1343-1:2006 ținând cont atât consumatorii care nu sunt racordați la rețeaua existent cât și consumatorii din zonele supuse dezvoltării a orașului.
- modernizarea procesului de tratare
- reabilitarea rezervoarelor de înmagazinare care prezintă degradări, ținând cont de: etanșeitate, durabilitatea conductelor , armăturilor, fittingurilor. Se vor ține seama de dezvoltarea orașului implicit a rețelelor de alimentare cu apă, caz în care se va controla dacă capacitatea rezervoarelor este suficientă. În caz contrar se va realiza extinderea rezervoarelor de înmagazinare a apei.
- reabilitarea rețelei de alimentare cu apă prin înlocuirea unor conductelor existente din oțel cu conducte din polietilenă de înalta densitate PIED cu înlocuirea armăturilor și fittingurilor deteriorate cu cele rezistente în timp.
- extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă pentru toate zonele nou incluse în intravilan. Extinderile se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în fazele SF, NC, PE, DE avizate.
- după reabilitarea și extinderea rețelei de alimentare să fie asigurată branșarea tuturor consumatorilor

Amplasamentul obiectelor și traseul conductelor trebuie să fie pe domenii publice.

Debitul de dimensionare să respecte standard SR 1343-1:2006 ținând cont atât consumatorii care nu sunt racordați la rețeaua existent cât și consumatorii din zonele supuse dezvoltării a orașului.

În scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apelor potabile în conformitate cu art. 5. aliniamentul 1 din Legea nr. 107/1996 – Legea apelor – în jurul surselor de apă, lucrărilor de captare, construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă se vor respecta zonele de protecție sanitare și perimetre de protecție

hidrogeologice, prevăzute de Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005, și ale art. 15 alin. (4) din Hotărârea Guvernului nr. 1.635/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Pădurilor, cu modificările și completările ulterioare, ministrul mediului și pădurilor conform Ordin Nr.1278 din 20.04.2011.

### 3.9.3. CANALIZARE

Pentru a fi în conformitate cu cerințele UE stabilite în cadrul termenelor limita ale Aquis-ului de Mediu, și în scopul modernizării lucrărilor de canalizare se propun următoarele măsuri generale :

- reabilitarea rețelei de canalizare din tuburi din beton și fontă prin: schimbarea conductelor existente cu conducte din PVC –KG, reabilitarea căminelor de vizită, reabilitarea stațiilor de pompare – schimbarea pompelor cu grad mare de uzură și în caz necesar refacerea clădirii stației de pompare.
- extinderea rețelei de canalizare în zonele locuite dar fără acoperire actuală cu rețea de canal și în zonele care se supun dezvoltării(urbanizării și restructurării)

Dimensionarea rețelelor reabilite respectiv noi trebuie să respecte atât consumatorii actuali cât și preconizații în viitor. Traseul conductelor trebuie să respecte domeniile publice.

Se propune de asemenea finalizarea reabilitării stației de epurare prin realizarea unei stații cu tehnologie modernă cu grad ridicat de eficiență. Stația trebuie să asigure parametri de deversare în emisar a apei uzate conform NTPA001-2001.

Propunerile locale, măsurile particulare-specifice problemelor, disfuncționalităților semnalate vor prelua prevederile, propunerile din proiectul „*Reabilitare sistem de canalizare și stație de epurare în localitatea Borsec, județul Harghita*” elaborat recent. Conform acestuia se vor realiza colectoare de canalizare cu lungime totală de cca 8 k+m pe străzile Carpați, Izvoare, Alea Rotunda, Pietrei, Topliței, Ditrăului, Mesteacănului, Petőfi și Primăverii. După executarea noilor colectoare, cele existente se vor transforma în colectoare pluviale montându-se guri de scurgere ce se vor racorda în căminele existente, iar colectoarele existente se vor fragmenta pe anumite porțiuni realizându-se deversarea acestora prin intermediul unor guri de vărsare în pâraiele existente. Pentru reabilitarea stației de epurare s-a propus realizarea unei noi stații de epurare modernă, modulată automatizată cu grad ridicat de eficiență circa 98 - 99 %, și consum energetic redus, care să asigure parametri de deversare în emisar conform normativelor în vigoare. De asemenea proiectul a propus realizarea rețelelor de colectare a apelor uzate menajere în sistem separativ din conducte de PVC amplasate în subteran, în axul străzilor pe străzi neasfaltate și în trotuare, respectiv zone verzi în străzi asfaltate. Deja pentru cele 4,85 km de rețea de canalizare există contract de reabilitare cu administratorul rețelei, Romaqua Prest SA.

*Directiva 91/271/CEE are ca obiectiv protecția mediului de efectele negative ale evacuărilor de ape uzate orășenești și de ape uzate din anumite sectoare industriale, stabilind o serie de cerințe referitoare la sistemele de colectare, epurarea și evacuarea apelor uzate din aglomerările urbane, precum și a celor biodegradabile provenite de la anumite sectoare industriale.*

*Pe baza Planului de Implementare pentru Directiva 91/271/CEE s-au întocmit “ Angajamente rezultate din procesul de negocieri al capitolului 22-Mediu “ .*

### 3.9.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

#### **Date generale privind dezvoltarea zonală**

Pe baza datelor furnizate privind dezvoltarea zonelor și conform cu prescripțiile energetice în vigoare PE 155/92, PE 132/92, PE 135/91 și evoluția consumului de energie electrică nu se prevăd următoarele solicitări energetice suplimentare.

Se propune creșterea gradului de siguranță în alimentarea cu energie electrică a stațiilor ce deservește orașul Borsec, prin modernizarea și extinderea stațiilor de deservire existente în zonele de urbanizare( extindere ce va fi detaliată la nivel de PUZ și PUD), precum și prin indentificare de alternative prin crearea de unități de producere și depozitare din resurse regenerabile(ex. fermă de panouri solare).

Ca măsură pentru viitoarele lucrări de construcții se propune pozarea subterană a rețeleor de comunicații



aeriane, existente și propuse. Pentru zonele de urbanizare, această măsură este specificată în Regulamentul Local de Urbanism.

### **Eliberări de amplasament și culoare de protecție**

În vederea executării viitoarelor construcții, beneficiarul lucrărilor va solicita eliberări de amplasament în baza legii nr. 13/2007. Costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiar care va pune la dispoziție și viitoarele terenuri pentru eliberări de amplasament.

### **3.9.5. COMUNICAȚII**

Principalele măsuri generale propuse sunt:

- pozarea subterană a rețelelor de comunicații aeriane, existente și propuse. Pentru zonele de urbanizare, această măsură este specificată în Regulamentul Local de Urbanism;
- extinderea rețelei de comunicații pentru zonele de urbanizare. Această extindere va fi detaliată la nivel de PUZ și PUD.

#### **• Telefonie fixă și conectare la internet, telefonie mobilă și televiziune**

Pentru îmbunătățirea structurii rețelei de telecomunicații în prima fază se propune instalarea unui cabinet conectat cu fibră optică în zona subrepartitorului din strada Toplitei nr. 1. Prin instalarea acestui cabinet lungimea liniei de abonat pentru clienții conectați la acest subrepartitor se reduce cu 1,5 km.

În a doua fază se propune construirea unei rețele de telecomunicații de fibră optică și trecerea la utilizarea tehnologiilor FTTB (fiber to the building) - rețea de fibră optică până la clădire (blocuri, instituții) și FTTH (fiber to the home) – rețea de fibră optică până la abonat.

Prin aplicarea acestor tehnologii se preconizează să se obțină:

- diversificarea serviciilor oferite abonaților (acces la Internet de viteză mare, acces la servicii multimedia, video)
- posibilitatea asigurării accesului la servicii pentru care se acceptă negocierea debitului și a traficului
- reducerea costurilor de operare și întreținere prin reducerea lungimii liniilor de abonat.

### **3.9.6.ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA**

În general, pe termen mediu și lung, se impune identificarea unor soluții alternative de producere a energiei termice în vederea eficientizării acesteia, reducerii costurilor. În acest sens se vor crea centrale termice de dimensiuni reduse menite să deservească clădiri, ansambluri de clădiri, zone restrânse. Soluțiile locale includ termoficarea bazată pe energie electrică produsă la nivel local (prin valorificarea deșeurilor sau din surse regenerabile).

### **3.9.7. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Operatorul național de transport al gazelor naturale este **Societatea Nationala de Transport Gaze Naturale „Transgaz“ SA Mediaș – Exploatare Teritoriala Brasov, Sector Bățani**. În orașul Borsec nu există rețea de alimentare cu gaze naturale și costurile mari legate de o posibilă racordare a orașului la sistemul de distribuție națională fac această investiție nefezabilă și inoportună.

### **3.9.8. GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

#### **Gestiunea deșeurilor**

Rampa de deșeuri de la ieșirea spre Toplița a fost închisă conform calendarului din HG 349/2005 în 2009, fiind catalogată ca neconformă, iar pe terenul eliberat s-au propus măsurile de ecologizare. Prin Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor 2007-2013 se prevede realizarea unei platforme de colectare deșeuri la Remetea (cca 60 km de Borsec) cu stație de transfer la Borsec. În momentul de față proiectul „Sistem integrat de management al deșeurilor în județul Harghita și închiderii depozitelor de deșeuri urbane neconforme în județul Harghita” este

depus la Ministerul Mediului, aflându-se pe lista de finanțare.

Conform celor două documente mai sus menționate depozitarea deșeurilor menajere și a celor asimilate acestora se va face la Centru de Management Integrat al Deșeurilor Remetea, Depozitul Ecologic pentru Deșeuri Menajere și Industriale ce se va construi pe teritoriul comunei până în anul 2012 (D.E.D.M.I.). Consiliul Județean Harghita a preluat, în concesiune, un teren de 20 hectare în comuna Remetea în vederea realizării investiției.

Se propune implementarea măsurilor cuprinse în cadrul Master Planului pentru Sistemul de management integrat al deșeurilor din județul Harghita. Măsurile cu aplicare pe teritoriul administrativ al orașului sunt:

- implementarea unui sistem de colectare separată a deșeurilor menajere pe fracții: hârtie+carton; plastic+metal+lemn; deșeuri biodegradabile; deșeuri reziduale;
- colectarea separată a deșeurilor verzi de la casele individuale
- construirea unei stații de sortare, care să asigure materia primă pentru reciclarea cantităților stabilite prin ținte;
- construirea unor capacități de compostare a deșeurilor biodegradabile și a celor verzi care să asigure reducerea cantităților depozitate.
- construirea unor depozite/camere frigorifice pentru deșeuri animaliere.
- deșeurile din construcții și demolări: gestionarea corespunzătoare și minimalizării impactului asupra mediului și sănătății umane. Colectarea separată a deșeurilor pe deșeuri periculoase și deșeuri nepericuloase, crearea de capacități de tratare și valorificare, eliminarea corespunzătoare a deșeurilor care nu pot fi valorificate.

**Tab.3.9.8.1. Obiective gospodărire comunală**

ACTIVITATE	OBSERVAȚII/OBIECTIVE PE TEMEN LUNG	OBIECTIVE/ȚINTE	TERMEN
Colectarea și transportul deșeurilor	Cetățenii vor fi informați asupra practicilor legate de colectarea, tratarea sau eliminarea deșeurilor. Ei vor fi consultați înaintea amenajării oricărei instalații de gestionare a deșeurilor, fiind de așteptat ca în timp, gradul de implicare și conștientizare să crească. În perioada imediat următoare este foarte importantă conștientizarea cetățenilor în ceea ce privește sistemul de colectare selectivă.	Modernizarea sistemelor actuale de colectare și transport	Permanent
		Implementarea sistemelor de colectare selectivă a materialelor valorificate astfel încât să se asigure atingerea obiectivelor legislative referitoare la deșeurile de ambalaje și deșeurile biodegradabile.	Permanent
		Construirea de stației de transfer pe baza studiului de fezabilitate și în corelație cu anii de închidere a depozitului existent.	2013
Tratarea deșeurilor	Promovarea tratării deșeurilor în vederea asigurării unui management ecologic rational	Încurajarea tratării deșeurilor în vederea valorificării (materiale și energetice), diminuării caracterului periculos și diminuării cantității de deșeuri eliminate final.	Permanent
Ambalaje și deșeuri de ambalaje	Reducerea cantitatii de deseuri de ambalaje eliminate prin valorificare.	Creșterea gradului de reutilizare și reciclabilitate a ambalajelor.	Permanent
		Optimizarea cantității de ambalaje pe produs ambalat.	Permanent
		Valorificarea sau incinerarea în instalații de incinerare cu recuperare de energie a min. 60% din gerutatea deșeurilor de ambalaje.	2013
Deșeuri biodegradabile-	- colectarea separata a deseurilor verzi din parcuri, gradini, cimitire si piete în vederea compostarii; - colectarea separata a deseurilor organice rezultate de la restaurante, cantine, supermarket-uri în vederea compostarii sau utilizarii ca hrana pentru animale; - promovarea compostarii individuale în	Reciclarea a min. 55% din gerutatea totală a materialelor de ambalaj conținute în deșeurile de ambalaje, cu min. 60% pentru sticlă și min. 22,5% pentru plastic.	2013
		Reducerea cantității de deșeuri biodegradabile municipale depozitate la 30% din cantitatea totală.	2016

	gospodarii si/sau pe platforme în mediul rural.		
Deșeuri din construcții și demolări	<p>Legea 27/2007 pentru modificarea OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor prevede:</p> <p>- (1) deșeurile depuse în depozite temporare sau deșeurile de la demolarea ori reabilitarea construcțiilor sunt tratate și transportate de detinatorii de deșeuri, de cei care execută lucrările de construcție sau de demolare ori de o altă persoană, pe baza unui contract.</p> <p>- (2) primăria indică amplasamentul pentru eliminarea deșeurilor precizate la alin. (1), modalitatea de eliminare și ruta de transport până la acesta.</p> <p>- (3) producătorii și detinatorii de deșeuri au obligația să asigure valorificarea sau eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii sau prin predarea deșeurilor proprii unor unități autorizate, în vederea valorificării sau eliminării acestora; livrarea și primirea deșeurilor de producție, deșeurilor menajere, deșeurilor de construcție și de la demolări și deșeurilor periculoase, în vederea eliminării lor, trebuie să se efectueze numai pe baza de contract.</p>	<p>Colectarea separată a deșeurilor pe deșeuri periculoase și deșeuri nepănericuloase.</p> <p>Tratarea deșeurilor periculoase în vederea eliminării.</p> <p>Crearea de capacități de tratare și valorificare.</p> <p>Eliminarea corespunzătoare a deșeurilor care nu pot fi valorificate.</p>	<p>Permanent</p> <p>Permanent</p> <p>Permanent</p> <p>Permanent</p>
Nămoluri de la stația de epurare orășenească	Stație de epurare a apelor uzate orășenești deservește 2500 de locuitori, Cant. de namol rezultată cca.120 (t/an subst.uscată)	<p>Prevenirea eliminării ilegale și a deversării în apele de suprafață.</p> <p>Promovarea prioritară a valorificării în agricultură, în condițiile respectării prevederilor legislative.</p> <p>Promovarea tratării prin presare/deshidratare în vederea co-incinerării.</p>	<p>Permanent</p> <p>Permanent</p> <p>Permanent</p>
Deșeuri de echipamente electrice și electronice	Persoanele fizice și juridice au obligația de a nu elimina deșeurile de echipamente electrice și electronice alături de deșeurile menajere și de a le preda distribuitorilor în cazul achiziției unui produs de același tip (schimb 1 la 1) sau de a preda DEEE către punctele de colectare special constituite în acest scop.	Rata medie anuală de colectare selectivă de DEEE pe cap de locuitor provenite de la gospodăriile particulare de 4,00 kg.	2008-2013
Vehicule scoase din uz	Directiva 2000/53/EC, transpusă în legislația românească prin HG.2406/2004 completată și modificată cu HG.1313/2006 reglementează măsurile de prevenire a producerii de deșeuri provenite de la vehiculele scoase din uz și reutilizarea, reciclarea precum și alte forme de valorificare a vehiculelor scoase din uz și a componentelor acestora, în vederea reducerii cantității de deșeuri destinate eliminării. Operatorii economici implicați în implementarea prevederilor HG.2406/2004 sunt producătorii și distribuitorii de vehicule, colectorii, companiile de asigurări, dezmembratorii, sau alți	Reutilizarea și valorificarea componentelor.	Începând cu 1. ian. 2007.

	operatori de tratare a vehiculelor scoase din uz (VSU).		
Deșeuri voluminoase	Gestionarea corespunzătoare cu respectarea principiilor strategice și a minimizării impactului asupra mediului și sănătății umane;	Implementare sistemelor de colectarea a deșeurilor voluminoase de la populație.  Valorificarea potențialului util din material și energetic deșeurilor voluminoase.	1. ian. 2009.  Permanent
Deșeuri periculoase din deșeuri menajere	Exista mai multe opțiuni pentru colectarea deșeurilor periculoase de la gospodării. Aceasta poate fi organizată prin colectarea mobilă, cu ajutorul unor mașini speciale, care vor circula conform unui program stabilit sau prin intermediul unor puncte de colectare sau prin sisteme de returnare, organizate de distribuitori sau producători. Condiția pentru toate sistemele o constituie existența instalațiilor de tratare și eliminare.	Implementarea unui sistem de colectare separată a deșeurilor periculoase din deșeurile municipale.  Tratarea în vederea eliminării	1. ian. 2009.  Permanent
Eliminarea deșeurilor	Eliminarea deșeurilor în conformitate cu cerințele legislației în domeniul gestiunii deșeurilor în scopul protejării sănătății populației și a mediului;	Sistare depozitului neconform, clasa B.  Reecologizarea în termen de 2 ani de la închidere și monitorizarea post închidere a depozitului neconform.  Asigurarea capacităților necesare pentru eliminare deșeurilor prin promovarea cu prioritate a instalațiilor de eliminare la nivel local.	Etapizat până în 2012, conform H.G. 349/2005 Corelat cu calendarul de sistare a activității.  Permanent

De asemenea, se propune închiderea și ecologizarea rampelor neautorizate de deșeuri.

În Borsec procesul de colectare selectivă a deșeurilor este pornită, dar deocamdată este nefuncțională.

Deasemenea se propune pozarea de euro-pubele în localitate pe arterele principale, montarea de coșuri de gunoi în zonele verzi amenajate.

### **Piețe agroalimentare**

În orașul Borsec în prezent funcționează două piețe agroalimentare, câte una în cele două părți ale orașului.

Se propune reabilitarea pieței agroalimentare din proximitatea stațiunii istorice.

Măsuri propuse:

- reabilitarea piețelor agroalimentare existente, pe baza de PUZ/PUD, în relație cu regenerarea, remodelare a urbană a zonelor pe care le deservesc.
- asigurarea igienei și gospodăria deșeurilor în piețele agroalimentare, conform legislației în vigoare

### **Cimitire**

În orașul Borsec există un cimitir. Deși încă nu a atins capacitatea maximă, se propune extinderea acesteia.

Măsuri propuse:

- organizarea urbanistică și peisajeră a zonei de extindere a cimitirelor pe bază de PUD sau pe bază de PUZ.
- deșeurile verzi din cimitire vor fi colectate selectiv și compostate. Asigurarea compostării întregii cantități de deșeuri biodegradabile rezultate în cimitire este responsabilitatea Consiliului Judeșean și cel Local începând din anul 2008.

Pe planșa de reglementări aferentă PUG sunt marcate zonele de protecție igienico-sanitară a cimitirelor existente. Conform O. Nr. 536 din 23. iunie 1997, distanța minimă de protecție sanitară este de 50 m.

### 3.10. PROTECȚIA MEDIULUI. ZONAREA MĂSURILOR PENTRU AMELIORAREA CALITĂȚII MEDIULUI PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL ORAȘULUI BORSEC

#### 3.10.1. CONSIDERENTE GENERALE

Peisajul - în sensul larg al termenului, conform Convenției Europene al Peisajului (Florența 2000) - este considerat valoarea cea mai importantă a orașului, în acest caz un element decisiv pentru brandul urban al orașului Borsec. Importanța abordării detaliate într-un grup de lucru separat decurge tocmai din caracterul decisiv al elementului de peisaj în conturarea profilului urban al localității. Se propune o analiză exhaustivă a tuturor formelor de peisaj: cel natural, antropic, a rețelelor de peisaj, precum și a relației dintre oraș și mediul natural pentru a facilita formularea unor *politici coerente integrate ale peisajului*. Ca prim pas s-au marcat principalele faze de lucru în acest demers: identificarea, conservarea, îmbunătățirea și crearea de peisaje valoroase.

Abordarea complexă a problemelor de peisaj este modalitatea de lucru propice elaborării unor politici coerente în situații când peisajul social, cultural este un factor important în viața unei localități. Exemplul stațiunii istorice este unul elocvent: se impune protecția simultană a peisajului natural și antropic. Aceasta este un peisaj complex- cultural, o categorie recentă în domeniul protecției patrimoniului construit. Peisajul antropic împreună cu cel natural reprezintă un potențial și în ceea ce privește dezvoltarea turismului montan: condițiile climaterice favorizează practicarea sporturilor de iarnă. Reiese necesitatea îmbunătățirii infrastructurii și a rețelelor edilitare ca și o condiție a reabilitării peisajului social. Un alt punct important este problematica garajelor și a clădirilor anexă construcției provizorii: se propune așadar demolarea garajelor din tablă în cartierele de blocuri, înlocuirea cu construcții corespunzătoare pentru a adăposti aceste funcțiuni, diminuând astfel poluarea vizuală a peisajului și creând premisele unei amenajări mai eficiente al spațiului public. Peisajul (fost) industrial poate fi îmbunătățit prin reconversie (parțială) ( platforma industrială a fabricii de îmbuteliere a apei minerale din orașul de sus), sau prin ecologizarea siturilor industriale(exploatarea miniere abandonate, închise în zona Scaunul Rotund). Astfel se va putea diminua poluarea fizică și vizuală asupra elementelor naturale și a zonelor rezidențiale.

Relația peisaj- oraș, rețele peisagere, arii protejate sunt componente importante ale protecției mediului. Stabilirea limitelor orașului, a mediului construit este probabil una dintre dezideratele esențiale în relația dintre peisaj și oraș.

Modernizare, extinderea infrastructurii va tine cont de prevederile legislative din domeniul protecției mediului.

#### **Măsuri de prevenire, reducere, compensare pentru efectele negative semnificative asupra mediului conform raportului de mediu:**

- în jurul izvoarelor de ape minerale utilizate de populație trebuie stabilită și marcată o zonă de protecție, în cadrul acestei zone se vor respecta prevederile legale privitoare la zone de protecție a apei potabile.

**Până la elaborarea și avizarea Planurilor de management ale ariilor naturale protejate** realizarea oricărui plan și proiect ( inclusiv acțiuni) în cadrul unităților teritoriale incluse în arii naturale protejate de interes comunitar sau situate în vecinătatea acestora va fi posibilă numai după efectuarea evaluării adecvate privind impactul asupra ariei naturale protejate din perspectiva obiectivelor de conservare (menținerea stării habitatelor și speciilor pentru care a fost desemnat aria naturală protejate ) și a efectului asupra integrității sitului

- programul de lucru pentru lucrările de construcții în această zonă va fi optimizat astfel ca aceste lucrări să se desfășoare în afara perioadei de împerechere a speciilor protejate.

- plantarea unui copac în locul fiecăruia tăiat

- amenajarea /reabilitarea spațiilor verzi pe terenuri prevăzute cu această utilizare conform PUG actualizat

- interzicerea schimbării destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în PUG actualizat, reducerii suprafețelor acestora ori strămutării lor

- corelarea PUG actualizat cu Programul local de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de registru al spațiilor verzi.

- urmărirea postînchidere pe o perioadă minimă de 30 ani a depozitului de deșeuri existent în condiții de

protecție a mediului și a sănătății populației concomitent cu înregistrarea în registrul de cadastru a suprafeței care a fost ocupate de depozitul de deșeu și cu marcarea vizibilă pe documentele cadastrale

- respectarea prevederilor Master Planului pentru Sistemul de Management Integrat al Deșeurilor în Județul Harghita, inclusiv cu Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor după aprobarea acestuia.
- corelarea cu Schema Directoare de Amenajare și Management a bazinului hidrografic Siret, după elaborarea acesteia, cu accent pe corpurile de apă subterană minerală
- prin modernizarea stației de epurare va fi asigurată o epurare eficientă a apelor uzate evacuate în pâraul Vinul Mare contribuind astfel la atingerea stării bune a acestuia
- desființarea racordurilor de apă uzată menajeră în canalizarea de apă pluvială.
- armonizarea prevederilor PUZ –urilor ce vor fi întocmite pentru zone destinate activității de turism și agrement cu regulamentele locale de campare, vizitare

### 3.10.2. ELEMENTE NATURALE VALOROASE

#### **Zone, elemente naturale valoroase din extravilan**

##### ***Extindere aria naturală protejată Scaunul Rotund***

Zona este de o valoare peisagistică foarte ridicată, se propune extinderea acesteia înspre cheia dintre cele două părți ale orașului, zona viaductului.

##### ***Instituire de arii naturale protejate noi***

- fânațele montane bogate în diverse specii de plante și animale, caracteristice zonelor alpine și subalpine din România, și ale căror protecție presupune menținerea cositului în aceste zone( 7 astfel de zone la nord, una nord-est de oraș, precum și o zonă la sud-est).
- pășunile cu arbori solitari, habitat pentru specii de păsări și animale sălbatice mari(la sud-est de pasul Creanga)
- zonele umede de-a lungul albiei pâraului Vinul Mare
- zona Făget, situat la nord de oraș
- zonele umede învecinate fostei exploatare miniere a lignitului la ieșirea spre Ditrău

##### ***Alte elemente naturale valoroase***

- turbăria din zona pâraului Usturoi

Se propune valorificarea controlată a acestei resurse deoarece calitățile terapeutice ale turbei de Borsec fac posibilă utilizarea acesteia în boli reumatice.

##### ***Flora și fauna***

Protecția elementelor de floră și faună valoroase se va face prin instituirea de arii naturale protejate care adăpostesc habitatele în cauză.

#### **Zone naturale valoroase din intravilan**

Se propune extinderea rezervației botnice „Hármassliget” din zona stațiunii istorice înspre zona de urbanizare Lunca Mare, de-a lungul cursurilor de apă și zonelor umede.

#### **Zone naturale valoroase propuse a fi listate ca arii naturale protejate**

Pe baza Legii nr.5/2000 pe teritoriul administrativ al orașului Borsec se propun următoarele arii protejate:

- extindere A2, aria naturală protejată zona carstică „Scaunul Rotund” cu 20,73 ha.
- propunere A3, zone cu păduri de amestec valoroase, constituit din patru trupuri: A3/1= 113,72 ha, A3/2= 93,35 ha, A3/3= 34,02 ha, A3/4= 6,78 ha, totalizând o suprafață de 247,87 ha
- propunere A4, zone cu fânațe umede, constituit din trei trupuri: A3/1= 71,39 ha, A3/2= 6,73 ha, A3/3= 20,63 ha, totalizând o suprafață de 98,75 ha
- propunere A5, zone de pășune cu arbori solitari valoroși, constituit din patru trupuri: A3/1= 76,05 ha, A3/2= 73,88 ha, A3/3= 9,07 ha, A3/4= 3,75 ha, totalizând o suprafață de 162,75 ha

#### **Măsuri de reducere a nivelului de poluare**

Pentru reducerea poluării aerului, olfactive- chimice se recomandă următoarele:

- îmbunătățirea eficienței stației de epurare
- stoparea totală a incendierii gunoaielor



- creșterea eficienței de colectare a prafului de pe străzi

Pentru reducerea poluării sonore sunt prevăzute, prin planul local de acțiune, strategia de dezvoltare locală și turistică a orașului Borsec precum și planul integrat de dezvoltare urbană următoarele:

- relocarea unor unități de producție în interiorul intravilanului astfel încât să fie limitat traficul greu din oraș
- reorganizarea circulației(trasee de deviere, centura ocolitoare etc.)
- asigurarea zonelor (perdelor) de protecție fonică între căile rutiere cu trafici greu intens și cea rezidențială
- optimizarea proceselor industriale în sensul utilizării unor tehnologii silențioase sau montării de amortizoare de zgomot.

### 3.10.3. PERIMETRUL CONSTRUIT

#### **Adaptarea structurii funcționale urbane la condițiile de mediu**

– zonarea funcțională să fie echilibrată, să joace un rol activ în dinamica urbană și în conservarea și protecția mediului

##### ***Direcții:***

- creșterea ponderii spațiilor verzi din intravilan în scopul îmbunătățirii condițiilor de viață și de muncă și al creșterii gradului de "confort verde" al populației, precum și a ofertei turistice de stațiuni balneară, ca componenta principală a acesteia;
- extinderea și diversificarea spațiilor verzi și accentuarea rolului de protecție împotriva poluării și a rolului de spații de agrement și recreere a populației;
- organizarea funcțională astfel încât să se atenueze discrepanța dintre zonele funcționale, mai ales discrepanța dintre condițiile de viață prin raportarea la spațiile verzi pe cap de locuitor;

##### ***Măsuri:***

- constituirea unor culoare verzi care să traverseze teritoriul extravilan și care se reconecteze la spațiile verzi din intravilan.
- reamenajarea aliniamentelor stradale verzi din interiorul intravilanului actual și popularea cu specii rezistente;
- amenajarea unor culoare verzi riverane, în lungul arterelor hidrografice principale
- constituirea unor arii de protecție și conservare a habitatelor și speciilor în special în Lunca Mare, Scaunul Rotund
- renaturarea și redarea în circuit recreativ și de agrement a unor arii în zona Scaunul Rotund (zona fostelor cariere de exploatare a travertinului și pietrei)
- dezafectarea spațiilor industriale nefuncționale- poluante, strămutarea unităților industriale funcționale spre periferie, în afara stațiunii istorice și a zonelor de interes turistic și integrarea acestor spații în domeniul public prin introducerea în circuitul turistic, prin amenajarea de parcuri și grădini pentru a spori valoarea naturală a peisajului urban.

#### **Propuneri privind reducerea și controlul nivelelor de poluare**

- reducerea poluării cu zgomot, vibrații și praf datorate traficului prin redirectionarea traficului greu (în principal de tranzit) în contextul realizării centurii ocolitoare
- limitarea drastică a traficului greu în interiorul orașului, cu efecte similare celor prezentate la punctul anterior
- monitorizarea regulată a nivelelor de poluare din intersecțiile principale ale orașului, pentru cunoașterea valorilor existente, în scopul de a preveni eventuale acumulări de gaze periculoase pentru sănătatea umană
- monitorizarea valorilor de trafic (zgomot, vibrații, emisii de gaze) și pe alte artere de importanță mai redusă
- monitorizarea emisiilor din zonele industriale în conformitate cu datele din autorizațiile de mediu ale întreprinderilor, pentru a urmări eventuale valori de poluare cumulativă
- monitorizarea complexă a arealelor cu surse multiple de poluare
- monitorizarea metalelor grele și a altor substanțe potențial periculoase din sol, în scopul evitării poluării pânzei freatice, precum și monitorizarea periodică a pânzei freatice pe teritoriul orașului
- stabilirea corectă și monitorizarea atentă a emisiilor cu caracter poluant
- implementarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor
- amenajarea locurilor de depozitare a containerelor din zonele cu locuințe colective și mascarea lor astfel încât

să se reducă impactul estetic negativ al acestora

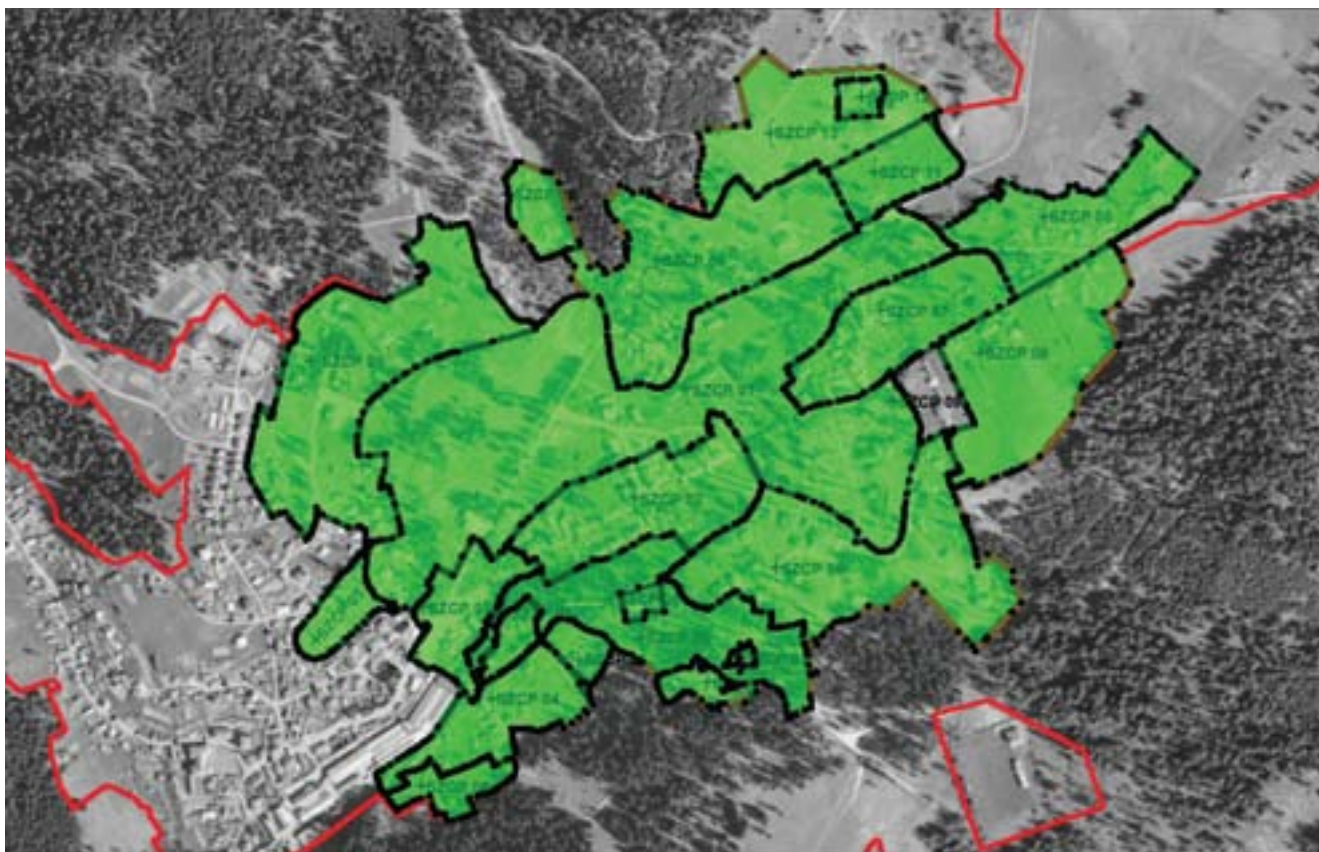
- monitorizarea firmelor care gestionează deșeurile menajere, pentru a urmări modul de depozitare după recoltarea de la consumatorii casnici și industriali
- monitorizarea atentă a colectării de deșeuri periculoase, precum și modul lor de transport pe teritoriul orașului
- controlarea, supravegherea și împiedicarea depozitărilor de deșeuri menajere ilegale
- monitorizarea efluenților proveniți de la stațiile de epurare ale unităților de producție de pe raza orașului, pentru a se urmări respectarea normativelor tehnice de protecția apelor; în plus trebuie monitorizate acumulările de substanțe evacuate în canalizare sau rețea hidrografică de la întreprinderi cu activități similare situate în aceleași areale, în scopul anticipării unor poluări cumulate, care ar pune în pericol funcționarea stației de epurare
- monitorizarea funcționării stației de epurare a apelor pentru a se observa raportul dintre capacitatea de epurare a stației și volumele și încărcările cu substanță organică emise de oraș.
- stabilirea, prin autorizația de mediu pentru fiecare agent economic, a limitelor de emisie în mediu a poluanților pe baza funcției tehnice de transformare limite de emisie – concentrație maximă admisibilă în mediu (reglementată prin standardele de mediu), ținându-se seama de eco-bilanțurile zonei – efectul cumulativ și sinergic al poluanților.

### **Propuneri privind protecția patrimoniului construit**

Istoria relativ scurtă a orașului aflat în prezent într-un moment de reșezare, patrimoniul construit-natural valoros într-o stare de degradare avansată, specificitățile ce decurg din poziționarea geografică-culturală, regimul de proprietate atipic justifică sporirea măsurilor de protecție a imaginii urbane tradiționale, a monumentelor istorice-arhitecturale și celor ale naturii, care constituie elemente identitare pentru Borsec, ca destinație turistică balneoclimaterică prin excelență.

Structura urbană moștenită, organică și denaturată local în principal în deceniile de tranziție de după 1990, cer reglementări urbanistice care să faciliteze păstrarea, conservarea și protecția amprentelor istorice și a valorilor locale- regionale într-un sistem integrat, viabil. În acest sens s-a elaborat în 2009 **Ghidul de protecție primară a stațiunii Borsec**, ca fundamentare a studiului istoric prezent.

Complementar se impune protecția unor obiecte de arhitectură definitorii pentru peisajul urban, construit-natural, ca viaductul, clădiri ale minelor părăsite, clopotnița de lemn etc.



**Fig.3.10.3.1.Subdivizarea zonei construite protejate în stațiunea istorică Borsec**

Zona construită protejată cuprinde stațiunea istorică propriu-zisă.

În cadrul zonei construite protejate s-au identificat subentități funcțional-morfologice distincte, dar interdependente, denumite generic subzone construite protejate.

Dezvoltarea urbană de-a lungul a trei-patru secole de existență a așezării Borsec a creat structura particulară a stațiunii istorice. Forma de proprietate specifică zonelor cu rol militar de la granița estică a fostului Regat al Ungariei, posesorul a influențat semnificativ dezvoltarea urbană a stațiunii: limitele, profilul funcțional, viitoarea tramă stradală a acesteia, parcelarul și modul de ocupare a terenului.

**Limita propusă** a zonei construite protejate se suprapune aproape integral cu cea a stațiunii istorice propriu-zise: la sud-vest, în imediata vecinătate se găsește fabrica de îmbuteliere a apei minerale, la vest zona centrală din orașul de sus și cele cu caracter rezidențial de tip rural, la nord pădurea Făgețel-Nadeș, la est zona naturală Lunca Mare de tip poiană, doar local construită, iar la sud, sud-est zona Dealul Scaunul Rotund, parte a ariei protejate existente sau propuse a fi inclus în extinderea ariei protejate Dealul Rotund.

**Profilul funcțional** este unul mixt: preponderent cu caracter turistic (instituții și servicii turistice și funcțiuni conexe, comerț și alimentație publică, servicii de sănătate etc.), o componentă importantă de rezidențial de tip rural și de zonă verde tip parc urban cu rol de agrement și sport, sau tip pădure parțial amenajată implicit cu rol de protecție, instituții publice, dar și cele aferente lucrărilor edilitare.

Reglementările prin PUZCP vor prevedea păstrarea și evidențierea funcțiilor de servicii turistice, conservarea-reabilitarea zonelor verzi concomitent cu ridicarea nivelului condițiilor de locuire, atât în zonele rezidențiale integral, cât și în cele mixte locuire-servicii turistice. Profilul subzonelor se va păstra în parte, fiecare în parte fiind o componentă indispensabilă profilului funcțional complex al stațiunii istorice ce s-a format în principal de la începutul secolului XIX.

**Trama stradală** existentă se păstrează deoarece constituie amprenta localității istorice. Lărgirile de prospect nu sunt posibile, realizarea unor piste de biciclete va fi adaptată posibilităților studiate în PUZCP.

**Parcelarul** existent se conservă. Este o componentă identitară ce definește miezul morfologic al stațiunii. Lipsa parcelarului clasic, prezența dominantă a proprietății comunitare (prin posesoriat), naționalizată integral în perioada postbelică în proprietatea publică a orașului a permis de-a lungul secolelor o tratare urbanistică unitară pentru întreaga stațiune, fapt consemnat și de primele regulamente urbane ale orașului. Operațiunile de

parcelare se interzic în zona stațiunii istorice. Derogări se pot face numai prin PUZCP, ele fiind permise cu condiția de a simula prin ocuparea cu fond construit structura parcelarului înaintea parcelării. **Modul de împrejmuire**(gardul) este strâns legat de acest tip de parcelar. Gardul de vegetație rămâne singurul mod de împrejmuire permis, cu condiția ca speciile alese să fie compatibile cu vegetația tradițională a zonelor verzi. **Modul de ocupare a terenului, aspectul clădirilor, tradiționale** se vor păstra. Construcția de clădiri noi se permite doar cu respectare prevederilor din *Ghidul de protecție primară a stațiunii istorice din orașul Borsec*, referitoare la parcelar, mod de împrejmuire, modul de ocupare tradițional, aspectul clădirilor istorice. Se interzice ocuparea de zone verzi, sau a suprafețelor verzi din cadrul ansamblurilor pavilionare înverzite sau cele cu caracter mixt.

**Orientarea clădirilor** conform PUZCP și cu respectarea prevederilor *Ghidului de protecție primară a stațiunii istorice din orașul Borsec*.

**Plantația(inclusiv cea de aliniament)** va fi conform PUZCP și prevederilor *Ghidului de protecție primară a stațiunii istorice din orașul Borsec*. Plantația existentă se va păstra, conserva și completa prin replantarea vegetației îmbatrânite sau tăiate cu aceleași specii. Subzonele 1, 2, 5, 6 își vor păstra caracterul predominant verde.

**Eventuala disfuncție legată de ocuparea domeniului public cu autovehicule** se va rezolva conform PUZCP, respectiv se va ameliora prin reglementările generale ale PUG.

**Gradul de protecție** al zonei construite protejate se propune de importanță națională, fiind una dintre puținele stațiuni montane din România din această tipologie definită de existența posesorului.

S-au identificat următoarele subzone construite protejate: **SZCP01\_1- Ansamblu pavilionar înverzit, SZCP01\_2- Alea 7 Izvoare, SZCP01\_3- Subzonă construită cu servicii și comerț, SZCP01\_4- Subzonă cu locuințe, SZCP01\_5- Subzonă verde agrement și sport, SZCP01\_6- Ansamblu pavilionar mixt, locuințe și servicii turism, SZCP01\_7- Subzonă mixtă servicii turistice, SZCP01\_8- Subzonă mixtă de urbanizare, SZCP01\_9- Ansamblul fostei uzine electrice, SZCP01\_10- Subzonă mixtă servicii și locuire cu caracter rural, SZCP01\_11- Subzonă servicii turistice tip camping, SZCP01\_12- Subzonă aferentă lucrărilor edilitare, SZCP 13- Subzonă de pădure, SZCP 14- Subzonă centrul balnear nou.**

Complementar măsurilor de protecție a patrimoniului construit și natural din orașul de sus, și în special în zona construită protejată(stațiunea istorică), se vor lua măsuri generale valabile la nivelul întregului oraș. Reglementările urbanistice pentru zonele din afara zonei protejate vor sprijini demersurile de protecție a imaginii urbane tradiționale valoroase de oraș-stațiune caracteristic din Borsec și vor fundamenta evoluția controlată, durabilă și susținută a acestuia.

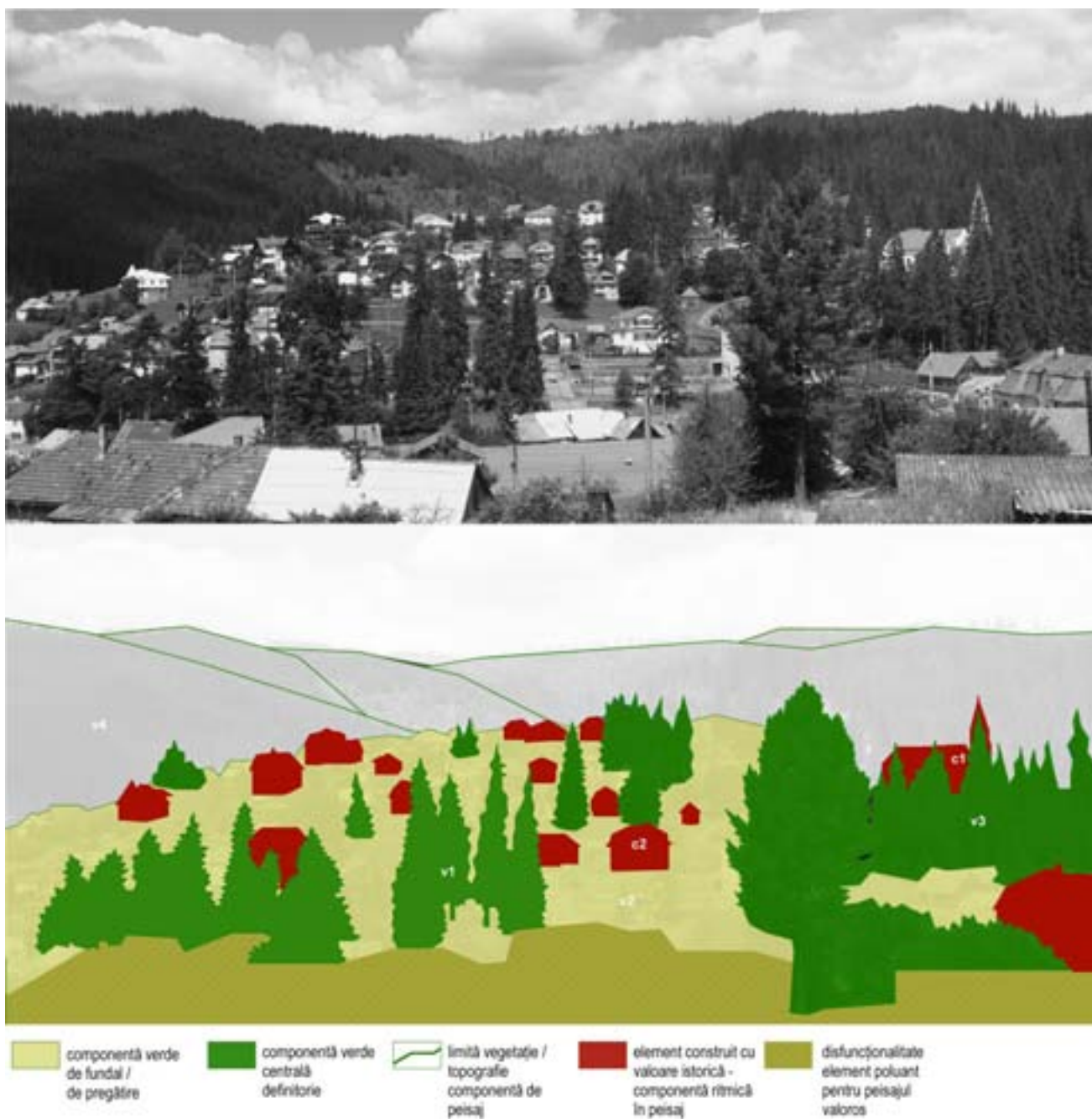


Fig.3.10.3.2. Peisaj caracteristic, „fruntea” stațiunii Borssec- silueta urbană, ca element de patrimoniu construit

## 3.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

### 3.11.1. MĂSURI NECESARE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Principala măsură prevede rezervarea suprafețelor necesare realizării obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor lucrări pe aceste suprafețe. Includerea investițiilor necesare în bugetul local se va face în funcție de prioritățile administrative.

Pentru obiectivele care necesită precizări de natură tehnică, prin intermediul studiilor și documentațiilor de specialitate (poduri, noduri de trafic, pasaje denivelate, racorduri, elemente infrastructurale complexe) se recomandă rezervarea unor suprafețe de rezervă în jurul amplasamentelor stabilite prin PUG, în vederea asigurării flexibilității soluțiilor tehnice.

Se recomandă, de asemenea, accesarea fondurilor europene pentru finanțarea obiectivelor de utilitate publică prioritare.

Suprafețele destinate obiectivelor de utilitate publică și care urmează să fie incluse domeniului public sau, după caz, domeniului privat sunt marcate pe planșa „Obiective de utilitate publică” aferentă PUG.

Conform O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art.16, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Viabilizarea terenurilor în zonele de urbanizare include:

- asigurarea căilor de acces principale, prevăzute prin PUG;
- asigurarea căilor de acces secundare, stabilite prin PUZ, prin detalierea PUG;
- asigurarea dotărilor publice prevăzute prin PUG;
- asigurarea dotărilor publice stabilite prin PUZ, prin detalierea PUG;
- asigurarea echipamentelor tehnice prevăzute prin PUG;
- asigurarea echipamentelor tehnice stabilite prin PUZ, prin detalierea PUG;
- finalizarea operațiunilor de reparcelare, în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu înscrierea noului parcelar în evidența Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de urbanizare.

Cota procentuală care urmează a fi cedată este specificată în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, în funcție de tipul zonei de urbanizare.

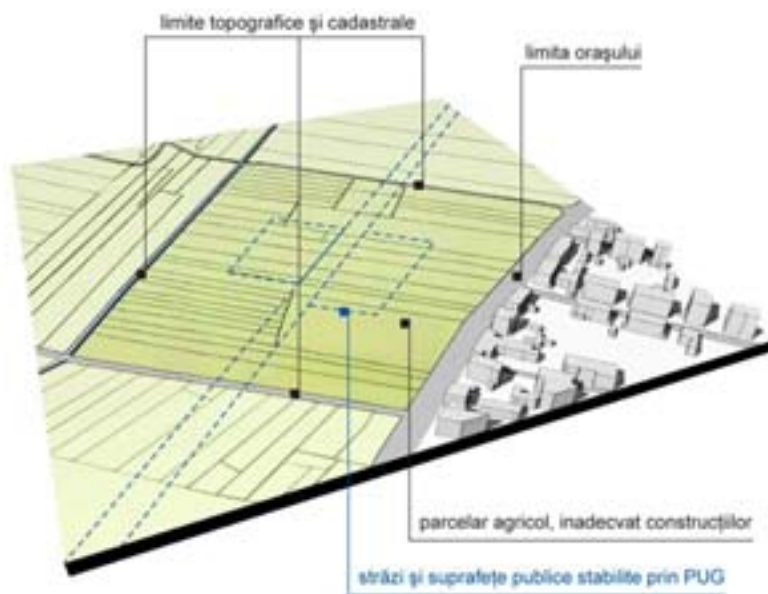
Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare.



## etapa I

Limitele zonei de urbanizare vor fi date de elemente topografice și cadastrale (drumuri, ape, canale, forme marcate de relief, păduri etc.). Toate parcelele aflate în interiorul perimetrului stabilit vor face obiectul operațiunii de reparațare. Proprietarii pot constitui o asociație temporară a cărei scop este înțelegerea operațiunii de parcelare / reparațare. Această asociație beneficiază de scuturi pentru o serie de taxe și obligații. \* Delimitarea zonei PUZ, obligativitatea reparațării și asigurării suprafețelor necesare pentru obiectivele de utilitate publică vor fi condiții pentru devotarea zonei. Anterior operațiunii de reparațare este necesară actualizarea evidenței topografice și cadastrale a zonei.



## etapa II

Asociația temporară are următoarele atribuții:  
- inițiază o unificare virtuală și temporară a terenurilor care formează parcelatul;  
- execută atribuțiile unui parcelator.\*

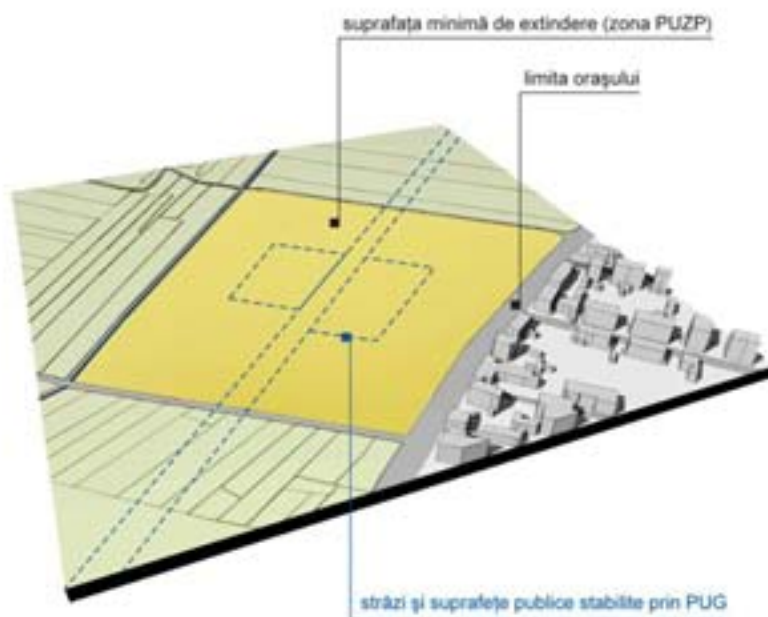


Fig.3.11.1.1. Ilustrare etape de urbanizare

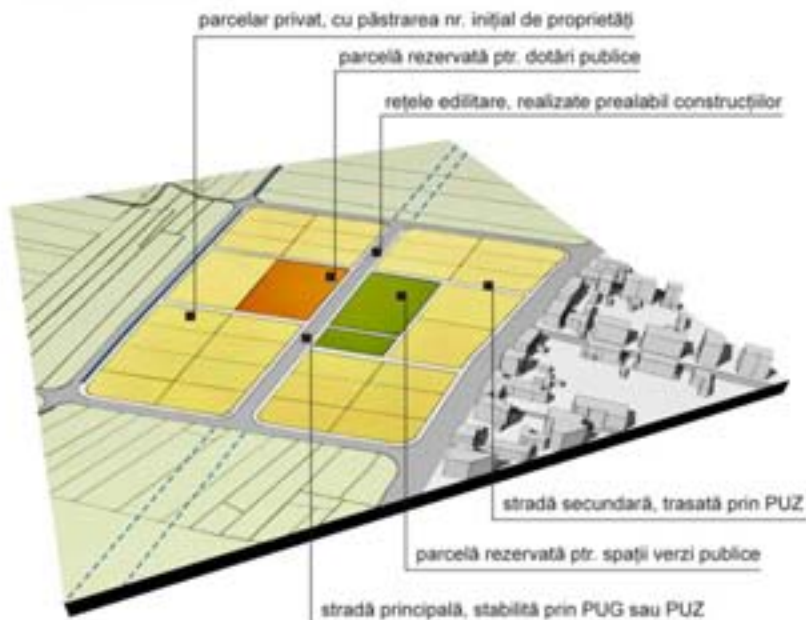
### etapa III

Planul Urbanistic Zonal asigură:

- organizarea funcțională și spațială a zonei (străzi, rețele edilitare, regulament de construire), respectând PUG
- remodelarea parcelarului inițial în scopul realizării de construcții, cu păstrarea numărului inițial de parcele private
- stabilirea și rezervarea suprafețelor necesare pentru dotări publice (grădinițe, școli, sălile etc.) și spații verzi

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de interes public vor fi cedate de către participanți la operațiune sub forma unei cote procentuale a proprietății private. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc parcelele private prin operațiunea de urbanizare.

Viabilizarea zonei este o condiție pentru acordarea autorizațiilor de construire.



### etapa IV

Extinderea orașului se va face în etape. Condiția pentru dezvoltarea unei zone noi este finalizarea viabilizării zonei precedente.

Scopurile etapizării sunt:

- o gestionare eficientă a resurselor teren, asigurarea rezervelor necesare pentru dezvoltări pe termen lung și pentru generațiile viitoare
- o politică rațională de investiții publice în infrastructură
- protejarea cadrului natural al orașului
- o formă coerentă a corpului urban



Fig.3.11.1.2. Ilustrare etape de urbanizare

### **3.11.2. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PREVĂZUTE ÎN PUG**

*Vezi Regulamentul Local de Urbanism.*

## **Capitolul 4. CONCLUZII, MĂSURI**

**4.1. CORELAREA DEZVOLTĂRII UATB CU COMUNELE ÎNVECINATE ȘI CU MUNICIPIUL TOPLIȚA**

**4.2. RELANSAREA LOCALITĂȚILOR COMPONENTE ȘI A TRUPURILOR IZOLATE**

**4.3. EXTINDEREA INTRAVILANULUI PRIN OPERAȚIUNI DE REPARCELARE**

**4.4. ELEMENTE DE PLANIFICARE PRIORITARE**

## **4.1. CORELAREA DEZVOLTĂRII UATB CU COMUNELE ÎNVECINATE ȘI CU MUNICIPIUL TOPLIȚA**

În vederea prevenirii producerii unor disfuncțiuni pe termen lung și a organizării unei evoluții corelate a orașului în relație cu comunele din jur, se impun măsuri de planificare suplimentare față de PUG. În primul rând, se recomandă ca actualizarea Planurilor Urbanistice Generale ale localităților învecinate să includă obiectivele comune ale dezvoltării, identificate prin PUG Borsec, sau ulterior. Mai mult decât atât, se recomandă întocmirea de Planuri de Amenajare a Teritoriului Zonal pentru zone cuprinzând teritorii administrative a mai multor localități învecinate, Planuri Urbanistice Zonale, planuri directe sau studii de dezvoltare pentru zone aflate la granița administrativă și care cuprind și detaliază soluții pentru suprafețe aflate pe ambele teritorii administrative. Este necesar ca aceste documentații să fie pregătite, supervizate, aprobate și implementate de către Consiliul Județean.

Zonele cele mai importante din punctul de vedere al corelării dezvoltării a teritoriului administrativ al orașului Borsec sunt următoarele:

### **1. zona de-a lungul cursului superior al pârâului Vinul Mare**

Reconstrucția căi ferate înguste sau prin utilizarea terasamentului existent amenajarea unui traseu ciclo-turistic major pe ruta Capu Corbu- Bilbor- Toplița impune necesitatea corelării strategiilor de dezvoltare locală turistică cu comunele Corbu, Bilbor și municipiul Toplița.

### **2. zona pasul Creanga- situl Natura 2000 Scaunul Rotund**

Eventuala extindere a sitului Natura 2000 Scaunul Rotund, aflat atât pe teritoriul administrativ al orașului Borsec cât și cel al municipiului Toplița, ceea ce implică o abordarea complexă, coordonată a administrării sitului natural.

### **3. zonele naturale din partea nordică a extravilanului**

Dezvoltarea integrată a întregii microregiuni Ditrău-Borsec-Toplița- Bilbor- Tulgheș, cu atenție specială la zonele turistice învecinate(Vatra Dornei, Lacu Roșu-Bicaz etc.) presupune o corelare a strategiilor de dezvoltare a localităților învecinate orașului Borsec, dar și a celor județene aferente(Harghita, Suceava, Neamț), microregionale(Secuime) și regionale( regiunile de dezvoltare Centru, Est și Nord-Est)

### **4. zona de ieșire spre Ditrău**

Viitoarea autostradă Tîrgu Mureș- Iași(Ungheni) cu un nod de acces la Ditrău, concomitent cu obiectivele strategice asumate la nivel local, județean și (micro)regional(consiliile județene Harghita și Covasna ) referitoare la întărirea indentității locale- regionale din Secuime.

## **4.2. RELANSAREA LOCALITĂȚILOR COMPONENTE ȘI A TRUPURILOR IZOLATE**

Orașul Borsec nu are localități componente în teritoriul administrativ. Trupurile izolate din afara trupului central al intravilanului se vor păstra între limitele actuale.



### 4.3. EXTINDEREA INTRAVILANULUI PRIN OPERAȚIUNI DE REPARCELARE

Având în vedere dimensiunile suprafețelor destinate operațiunilor de urbanizare, costurile și complexitatea acestui tip de operațiuni, se impune o etapizare riguroasă a abordării acestor zone. Prin PUG sunt delimitate etapele de extindere a zonelor construite, fiecare etapă fiind pregătită printr-un Plan Urbanistic Zonal. Este recomandată realizarea, în prealabilul PUZ a unui plan director pe baza PUG pentru fiecare etapă a procesului de urbanizare. Abordarea unitară a unei întregi etape prin Plan director și PUZ este o condiție esențială pentru succesul operațiunii de urbanizare, în sensul organizării coerente a rețelei de străzi, infrastructură și dotări publice. Lista dotărilor publice minime care revin fiecărei etape de urbanizare este cuprinsă în planșa „Zone cu obligativitate de elaborare de Plan Urbanistic Zonal”.

Regula de bază a etapizării procesului de urbanizare presupune abordarea unei anumite etape numai în momentul în care etapa precedentă este ocupată într-o proporție considerabilă - peste 75%.

O altă condiție pentru asigurarea unei dezvoltări durabile a acestor zone este restructurarea funciară a terenurilor agricole pe bază de operațiuni de parcelare și reparcelare. În lipsa acestor operațiuni de reparcelare, aplicate pe teritorii largi, asigurarea rețelei de străzi, dotări publice și spații verzi este extrem de dificilă și costisitoare.

Pentru perioada imediat următoare aprobării PUG, se recomandă efectuarea, la nivelul administrației publice, a următorilor pași premergători:

- elaborarea, adoptarea de către Consiliul Local și publicarea unei metodologii de derulare a operațiunilor de urbanizare vizând în primul rând următoarele aspecte:
- actorii urbani implicați și structurile de responsabilitate;
- formele de asociere a deținătorilor de terenuri;
- formele de comunicare, luarea deciziilor și transmiterea lor;
- modalitățile de realizare a transferului de proprietate;
- coordonarea operațiunilor de echipare tehnică și de realizare a obiectivelor publice;
- corelarea cu cadrul legal;
- actualizarea bazei topografice și cadastrale pentru zonele de urbanizare.

Zonele vizate de posibile extinderi ale intravilanului sunt următoarele:

#### 1. zona Lunca Mare

În general, toată zona Lunca Mare a fost expusă presiunii imobiliare din anii premergători momentului crizei financiare (vezi Plan Urbanistic Zonal Lunca Mare, elaborat în 2005, dar neavizat până în prezent).

Constituie o zonă cu elemente naturale valoroase, dispunând de o rezervă de teren pentru extinderea zonei turistice tradiționale din stațiunea istorică înspre noul pol creat prin finalizarea complexului de schi „Speranța”.

#### 2. zona Remetea

Suprafața cuprinsă între zona cuprinsă între str. Topliței, alea Carpați și str. Mihai Eminescu reprezintă o zonă aflată într-un proces de reconfigurare în urma dezafectării liniei de cale ferată, de-a lungul căreia se propune amenajarea unui traseu cicloturistic important și dotări turistice, agroturistice aferente, spații verzi noi, dar și densificarea unor zone rezidențiale existente. În această zonă se află un posibil amplasament pentru proiectul de fermă de panouri solare, ce figurează printre proiectele prioritare ale administrației locale.

#### 3. zona Mesteacăniș- Malnașu- Vinul Mare

Aici se regăsește principala zonă industrială existentă și propusă spre extindere. Pe latura sudică este prevăzută centura ocolitoare a orașului, cu accese și noduri aferente.

#### 4.4. ELEMENTE DE PLANIFICARE PRIORITARE

Alături de studiile și documentațiile urbanistice descrise mai sus, se recomandă elaborarea cu prioritate a următoarelor documentații:

- PUZCP Centrul Istoric cu respectarea metodologiei cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003;
- documentația științifică pentru instituirea Ariilor Naturale Protejate;
- Planuri directoare / PUZ pentru regenerarea urbană a ansamblurilor de locuințe colective realizate înainte de 1990
- PUZ Lunca Mare, Remetea, precum și zonele de restructurare
- Studii de fezabilitate și documentații tehnice pentru centura ocolitoare și noduri de infrastructură:



Planwerk, 2012

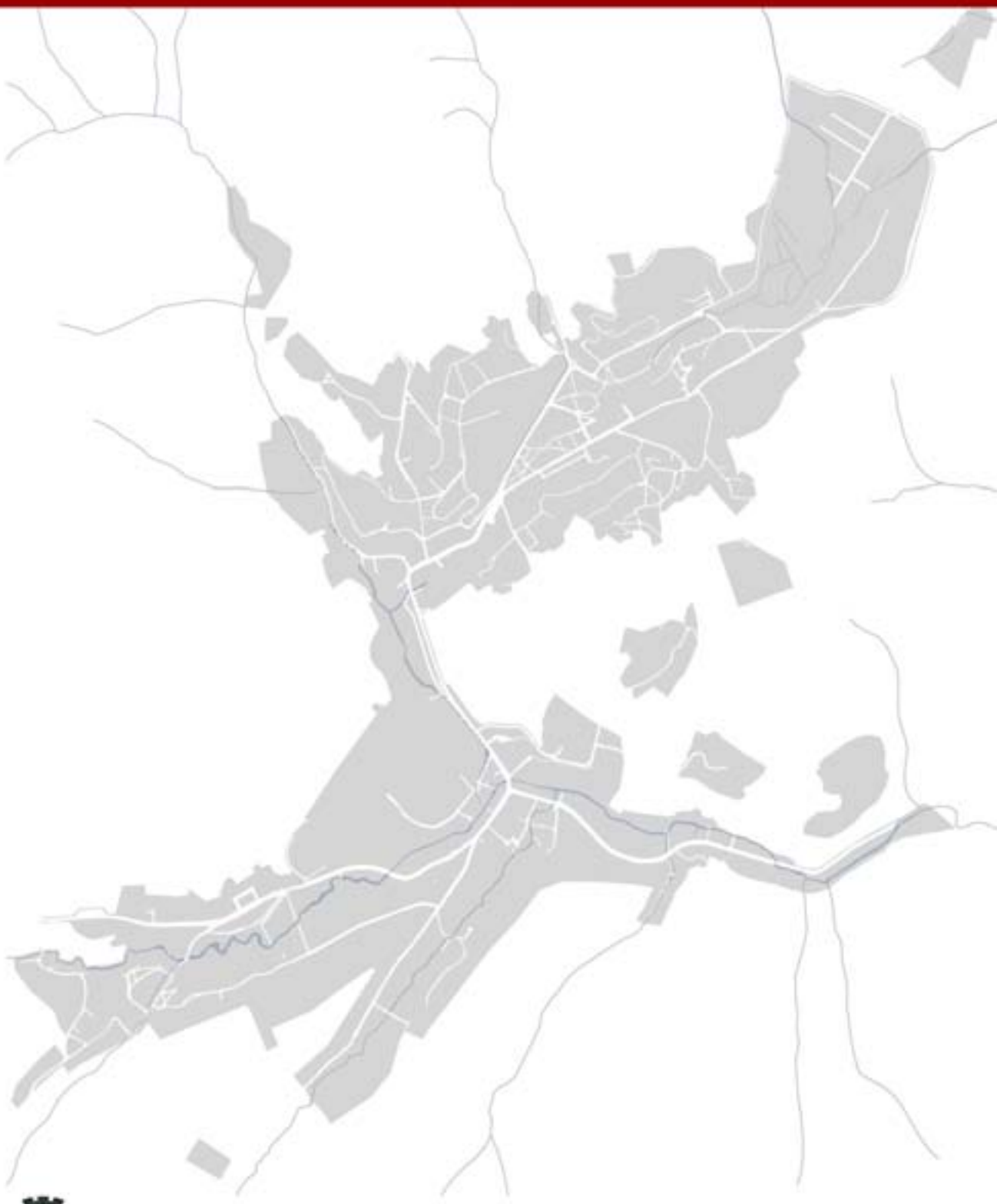




Stațiunea Regină,  
Poartă la Drumul Apelor Minerale

Plan Urbanistic General al Orașului Borsec

# Regulament Local de Urbanism



Primăria Orașului Borsec





Plan Urbanistic General al oraşului

# **BORSEC**

## **Regulament Local de Urbanism**

**BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAŞULUI BORSEC**



**PROIECTANT GENERAL: S.C. PLANWERK S.R.L., CLUJ-NAPOCA**

şef proiect arh. Eugen PĂNESCU  
coordonator proiect arh. Endre VÁNYOLÓS



**PROIECTANT COLABORATOR: S.C. VALLUM S.R.L., MIERCUREA CIUC**

proiectanţi arh. Szabolcs KORODI  
arh. Katalin BÍRÓ



**CONSULTANT: KLAUS BIRTHLER BIA., REGHIN**



**PROIECTANT DE SPECIALITATE – REŢELE DE APĂ ŞI CANALIZARE : S.C. HYDROTEAM S.R.L., MIERCUREA CIUC**

proiectant ing. Anna TAMÁS , atestat prin Certificatul de Atestare nr.602, Ministerul Mediului şi Pădurilor

**PROIECTANT DE SPECIALITATE – REŢELE ELECTRICE ŞI DE TELECOMUNICAŢII:**

**S.C. TIGRAWILL S.R.L., MIERCUREA CIUC**

proiectant ing. András RÉSZEG

**ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE**

**Studiu geotehnic şi de hidrogeologie: S.C. GEO-TECH S.R.L., GHEORGHIEI**

elaborator ing.geol. István SZÉKELY

**Studiu de fundamentare în domeniul mediului înconjurător: P.F.I. DEMETER LÁSZLÓ, MIERCUREA CIUC**

elaborator László DEMETER

**Studiu de sociologie-demografie: S.C. DATA FORCE S.R.L., MIERCUREA CIUC**

elaborator Gyöngyvér DEMETER

**Studiu de fundamentare pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale: S.C. PLANWERK S.R.L., CLUJ-NAPOCA, S.C. ARC STUDIO MIERCUREA CIUC**

elaborator arh. Endre VÁNYOLÓS, ing. peisagist Hanna BÍRÓ  
verificator arh. Zoltán MÁTHÉ, specialist MCC, RUR  
consultant arh. Vasile MITREA

**Studiu de trafic: S.C. PLANWERK S.R.L., CLUJ-NAPOCA, S.C. VELTONA S.R.L., TIMIŞOARA**

elaborator ing. Vencel NAGY  
arh. Endre VÁNYOLÓS



## CUPRINS

### Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

#### Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1	Definiție și scop
ARTICOLUL 2	Domeniu de aplicare

### Partea II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### Capitolul 2 Terenuri și zone cu regim special

ARTICOLUL 3	Prevederi generale
ARTICOLUL 4	Extravilanul și intravilanul. Terenuri agricole în intravilan și extravilan
ARTICOLUL 5	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
ARTICOLUL 6	Zone construite protejate.
ARTICOLUL 7	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 8	Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

#### Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții

ARTICOLUL 9	Parcelarea
ARTICOLUL 10	Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice
ARTICOLUL 11	Înălțimea construcțiilor
ARTICOLUL 12	Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor
ARTICOLUL 13	Realizarea de rețele edilitare
ARTICOLUL 14	Amplasarea față de aliniament
ARTICOLUL 15	Amplasarea în interiorul parcelei
ARTICOLUL 16	Parcaje
ARTICOLUL 17	Spații verzi
ARTICOLUL 18	Aspectul exterior al construcțiilor
ARTICOLUL 19	Împrejmuiuri
ARTICOLUL 20	Accese carosabile
ARTICOLUL 21	Accese pietonale și piste pentru bicicliști
ARTICOLUL 22	Orientarea față de punctele cardinale
ARTICOLUL 23	Lucrări de utilitate publică
ARTICOLUL 24	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 25	Amplasarea față de drumuri publice

ARTICOLUL 26 Amplasarea față de căi ferate

ARTICOLUL 27 Amplasarea față de aeroporturi.

Capitolul 4 Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

ARTICOLUL 28 Intrarea în vigoare

ARTICOLUL 29 Reglementarea situațiilor tranzitorii

### Partea III.

#### ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A ORAȘULUI BORSEC. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOLUL 30 Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR

### Partea IV.

#### PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL ORAȘULUI BORSEC

ARTICOLUL 31 Reglementări pentru intravilanul orașului Borsec

#### ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

##### **L Locuire**

**L1u** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

**L1r** Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

**Lv** Case de vacanță

**Lc** Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990

**Lcn** Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990

**M** Zonă mixtă

##### **C Zonă centrală în exteriorul zonei construite protejate**

**Cc** Centru de cartier

##### **Is Zonă de instituții și servicii**

**Is** Zonă de instituții și servicii

##### **G Zonă de gospodărire comunală**

**G** Zonă de gospodărire comunală

##### **E Zonă de activități economice**

**Et** Zonă de activități economice cu caracter terțiar

**Ei** Zonă de activități economice cu caracter industrial

##### **ED Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare**

**ED** Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

##### **S Zonă cu destinație specială**

**S** Zonă cu destinație specială

##### **A Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan**

**Ag** Zonă de grădini cu destinație agricolă în intravilan

<b>At</b>	Zonă de agroturism în intravilan
<b>V</b>	<b>Zonă verde</b>
<b>Va</b>	Zonă verde cu rol de agrement
<b>Vs</b>	Zonă verde cu rol de complex sportiv
<b>Ve</b>	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
<b>ZONE DE RESTRUCTURARE</b>	
<b>Ri</b>	<b>Zonă de restructurare a suprafețelor industriale, feroviare, de gospodărire comunală</b>
<b>Rils</b>	Instituții și servicii
<b>Rils</b>	Instituții și servicii
<b>RiVa</b>	Zonă verde cu rol de agrement
<b>ZONE DE URBANIZARE</b>	
<b>UL1</b>	Locuințe cu regim redus de înălțime
<b>UL1r</b>	Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural
<b>UL3</b>	Locuințe cu regim mediu de înălțime
<b>ULv</b>	Zonă case de vacanță
<b>UM</b>	Zonă mixtă
<b>Uls</b>	Zonă de instituții și servicii
<b>UlsP</b>	Zonă de instituții și servicii publice
<b>UEt</b>	Zonă de activități economice cu caracter comercial.
<b>UEi</b>	Zonă de activități economice cu caracter industrial.
<b>UG</b>	Gospodărire comunală
<b>UVa</b>	Zonă verde cu rol de agrement
<b>UVe</b>	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
<b>UPa</b>	Păduri, împăduriri
<b>UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CU REGLEMENTĂRI SPECIFICE</b>	
<b>UTR</b>	<b>Borsecul de Sus I</b>
<b>UTR</b>	<b>Borsecul de Sus II</b>
<b>UTR</b>	<b>Lunca Mare</b>
<b>UTR</b>	<b>Zona Remetea</b>
<b>ZONE CONSTRUITE PROTEJATE</b>	
<b>ZCP01</b>	<b>Stațiunea istorică</b>

## Partea V.

### PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL ORAȘULUI BORSEC



## ANEXE

Anexa nr. 1	Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni
Anexa nr. 2	Necesarul de parcaje
Anexa nr. 3	Glosar de termeni
Anexa nr. 4	Schemă de ilustrare a etapelor operațiunilor de parcelare/reparcelare și viabilizare (I-IV) pentru zone de locuințe
Anexa nr. 5	Lista imobilelor propuse pentru clasare ca monument
Anexa nr. 6	Organizarea profilelor stradale – secțiuni caracteristice și atipice propuse
Anexa nr. 7	Secțiuni caracteristice pentru parcaje colective

## **Partea I. DISPOZIȚII GENERALE**

Prezentul regulament local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Borsec este adoptat de către Consilul Local Borsec în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.



**ARTICOLUL 1 Definiție și scop**

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul oraș Borsec, aferent Planului Urbanistic General Borsec, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

**ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare**

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu. Acestea vor respecta prevederile planurilor directoare stabilite prin prezenta reactualizare a PUG și RLU aferent. Pentru zonele marcate pe planșa de reglementări, este obligatoriu elaborarea de PUZ. Elaborare acestora pe zonă mai mică de cât cea marcată pe plan nu este acceptabilă, excepție de la aceasta poate fi doar în cazul în care minim 80% dintre proprietari sunt de acord cu elaborarea PUZ. Reglementările urbanistice vor fi preluate obligatoriu la întocmirea PUZ și PUD pentru subzonele aparținătoare prevăzute prin prezenta reactualizare a PUG și RLU aferent.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general

(6) Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

(7) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul urbanistic general, vor fi întocmite Planuri urbanistice zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.



**Partea II.**  
**REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**





**ARTICOLUL 3 Prevederi generale**

- (1) Planul urbanistic general și prezentul regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.
- (2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.
- (3) Parcelarea finală a terenurilor de pe teritoriul administrativ al orașului Borsec, pentru construcții, se va realiza numai pe bază de PUZ aprobat.
- (4) Autorizația de construire se va emite numai pe bază de PUZ aprobat și parcelare bazată pe PUZ aprobat.

**ARTICOLUL 4 Intravilanul și terenuri agricole din intravilan**

- (1) Prin Planul urbanistic general se stabilește intravilanul orașului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică. Amplasarea de construcții edilitare (inclusiv antene de orice fel) în extravilanul localității se face la o distanță minimă de două ori înălțimea construcției propuse, măsurat de la cel mai apropiat punct de pe linia intravilanului localității.
- (2) Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.
- (3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare R.A. - Unitatea de Administrare Harghita.
- (4) Fac excepție de la prevederile al.2 terenurile intravilane care, prin Planul Urbanistic General, au destinația teren agricol. Modificarea utilizării acestor terenuri se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

**ARTICOLUL 5 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

- (1) Anterior adoptării prezentului regulament pe teritoriul administrativ al orașului Borsec, se află zone naturale protejate, delimitate pe planșa de zonificare și reglementări PUG, conform Studiului de fundamentare în domeniul protecției mediului. Acestea sunt următoarele:
- aria naturală protejată A1 „Rezervația botanică <<Hármasliget>>”: cca. 2 ha
  - aria naturală protejată A2 „Zona carstică <<Scaunul Rotund>>”: 70 ha
  - situl Natura 2000 ROSCI0252 „Scaunul Rotund”
- (2) Ariile naturale protejate enumerate la alin. (1) se evidențiază în planul urbanistic general iar autorizarea executării construcțiilor și realizarea măsurilor de conservare și protecție se face conform planurilor de management sau a regulamentelor aferente, cu avizele autorităților competente potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- (3) Pe baza studiilor de fundamentare și a O.U.G 57/2007, cu observarea și a OUG 195/2005 aprobată prin legea 265/2006 cu modificările ulterioare, prin Planul Urbanistic General se instituie zone naturale protejate, conform planșa Reglementări Urbanistice și cuprinse în unități teritoriale de referință proprii. Acestea sunt următoarele:
- extindere aria naturală protejată A2 „Zona carstică <<Scaunul Rotund>>” cu 20,73 ha.
  - propunere A3, zone cu păduri de amestec valoroase, constituit din patru trupuri: A3/1= 113,72 ha, A3/2= 93,35 ha, A3/3= 34,02 ha, A3/4= 6,78 ha, totalizând o suprafață de 247,87 ha
  - propunere A4, zone cu fântâne umede, constituit din trei trupuri: A3/1= 71,39 ha, A3/2= 6,73 ha, A3/3= 20,63 ha, totalizând o suprafață de 98,75 ha

- propunere A5, zone de pășune cu arbori solitari valoroși, constituit din patru trupuri: A3/1= 76,05 ha, A3/2=73,88 ha, A3/3= 9,07 ha, A3/4= 3,75 ha, totalizând o suprafață de 162,75 ha

(4) Până la instituirea regimului de arie naturală protejată, pentru zonele enumerate la alin. (3) și delimitate pe planșa de reglementări urbanistice a PUG se instituie interdicție temporară de construire.

(5) Prin excepție de la prevederile alin. (4), se pot autoriza construcții, în zonele specificate în prezentul regulament și cu respectarea reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din prezentul regulament.

(6) Pe baza studiilor de fundamentare PUG, cf. Legii 107/1996 se instituie fâșii verzi de protecție în lungul cursurilor de apă (5m-20m de la ax pe ambele părți), cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Se interzice conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificări și completări ulterioare, executarea de împrejurări sau late construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidării de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zona Ve.

(7)

## ARTICOLUL 6 Zone construite protejate

(1) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:

LMI 2010, județul Harghita – pozițiile de la nr. 322 (HR-II-a-B-12759) până la 334(HR-II-m-B-12772), . Ulterior publicării Listei Monumentelor Istorice au fost clasate sau au primit avizul de clasare, urmând a fi emis OMCC, următoarele imobile din orașul Borsec:

⌚	.....
⌚	.....
⌚	.....
⌚	.....
⌚	.....
⌚	.....
⌚	.....
⌚	.....
⌚	.....

(2) Pe baza studiilor de fundamentare și cf. Legii 422/2001 sunt propuse spre clasare ca monument istoric imobilele din lista cuprinsă în Anexa nr.5 la prezentul regulament.

(3) Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ, și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 sunt delimitate primar și evidențiate ca unități teritoriale de referință următoarele zone, pentru care se instituie statutul de Zonă Construită Protejată:

ZCP Stațiunea istorică

Pentru zona de la alin.(3) se va întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Subzonele Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(4) Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(5) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu în interiorul unei Zone Construite Protejate inclusă în alin. (3), anterior aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) este interzisă.

(6) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

(7) Se recomandă ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, respectiv a Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Harghita.

## ARTICOLUL 7 Zone expuse la riscuri naturale

(1) Zonele de risc sunt delimitate pe planșa Reglementări Urbanistice, aferentă PUG, pe baza documentației „Condiții hidrogeologice la nivelul teritoriului administrativ al orașului Borsec”, elaborat de către inginer-geolog Székely István, ca studiu de fundamentare pentru prezentul PUG, pe baza datelor furnizate de către Agenția pentru Protecția Mediului Harghita și de Administrația Bazinală de Apă Siret, Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț.

(2) Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51). Se vor înlocui toate podurile, podețele necorespunzător

dimensionate sau degradate în toate zonele cu probleme de inundații, pe baza datelor furnizate de către Administrația Bazinală de Apă Siret- Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț. Întreținerea digurilor, a albiilor de râuri și pârauri intră în atribuțiile Administrației Bazinale de Apă Siret- Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț. În caz de inundații se va aplica Planul de apărare împotriva inundațiilor, fenomene meteorologice periculoase, accidente la construcții hidrotehnice și poluări accidentale al Comitetului Local pentru Situații de Urgență Borsec avizat de S.G.A. Harghita, aprobat de președintele Comitetului Județean pentru Situații de Urgență și văzut de președintele Comitetului Local pentru Situații de Urgență.

(3) În perioada necesară elaborării și aprobării hărților de risc, se va respecta *Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR)*, Borsec, 2010.

(4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, se va face cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Oltul" al județului Harghita. La proiectarea, avizarea și executarea construcțiilor de poduri se vor respecta debitele confirmate de Administrația Bazinală de Apă Siret- Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț.

(5) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(6) Pentru zonele din intravilan marcate pe planșa de reglementări ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea hărților de risc. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrelor și pe bază de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

(7) Prin Regulamentul Local de Urbanism se vor impune interdicții de construire în zonele inundabile delimitate în albia majoră a cursurilor de apă și vor fi impuse obligații privind amplasarea obiectivelor social-economice și de locuit numai în baza avizului de amplasament cu execuție anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor. Lucrările hidrotehnice existente sunt materializate prin regularizări și diguri de protecție față de care se vor păstra zonele de protecție prevăzute de Legea Apelor nr 107/1996 cu modificări și completări ulterioare.

## **ARTICOLUL 8                    Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special**

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, se va face cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Oltul" al județului Harghita.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, autorizarea realizării construcțiilor, se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor administratorilor rețelelor, după caz.

(4) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, și zonele de protecție aferente sunt marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, aferentă PUG, cf. documentației „*Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR)*”, Borsec, 2010”, elaborat de către Compartimentul de Protecție Civilă și cf. legislației în vigoare. Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)

(5) În cadrul documentației „*Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR)*”, Borsec, 2010”, sînt prezentate următoarele categorii de riscuri tehnologice:

- a) Riscuri industriale;
- b) Transport și depozitare produse periculoase;
- c) Riscuri nucleare;
- ☉ nu e cazul
- d) Riscuri de poluare a apelor;
- e) Prăbușiri de construcții, instalații și amenajări;
- f) Eșecul utilităților publice;
- g) Căderi de obiecte din atmosferă sau din cosmos;
- h) Muniție neexplodată

(6) În zonele perimetrelor hidrogeologice cu licență de exploatare, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale. În privința resurselor de apă minerală zonele de protecție sanitară cu regim sever, precum și perimetrul de protecție sanitară cu regim de restricție au fost delimitate prin documentația „Condiții hidrogeologice la nivelul teritoriului administrativ al orașului Borsec”, elaborat de către inginer-geolog Székely István, ca studiu de fundamentare pentru prezentul PUG, pe baza datelor furnizate de către Agenția pentru Protecția Mediului Harghita și de Administrația Bazinală de Apă Siret, Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț.

(7) În viitor pentru zonele unde se vor institui perimetre hidrogeologice de protecție cu licență de exploatare, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale. În prezent există licență de explorare pentru intravilanul orașului Borsec. Dacă perimetru hidrogeologic va fi definitivat în urma studiului de specialitate elaborat și avizat în conformitate cu prevederile legale, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale.

(8) Pentru forajele de apă potabilă de pe teritoriul administrativ al orașului Borsec s-a instituit perimetru hidrogeologic de protecție. În această zonă autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Administrația Națională „Apele Române” - Administrația Bazinală de Apă Siret – Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț.

## **Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții**

### **ARTICOLUL 9 Parcelarea**

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Deasemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire

(3) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- b) adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- c) suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- d) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:
  - parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
  - parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;

(5) În zonele în care se desfășoară operațiuni de parcelare sau reparcelare, sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. (4).

(6) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii

(7) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.

(8) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(9) Transferurile de proprietăți conf. alin. (6) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.

(10) Suprafețele de teren cedate cf. alin. (6) vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Orașului Borsec.

(11) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

## **ARTICOLUL 10 Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice**

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).
- (3) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, a regimului maxim de înălțime și a înălțimii maxime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.
- (4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.
- (5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32, 46).
- (6) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

## **ARTICOLUL 11 Înălțimea construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea unui singur subsol. Cota inferioară a fundațiilor nu va depăși adâncimea de 4,5m, măsurată de la cota terenului natural.
- (3) Se admite realizarea mai multor subsoluri, numai cu avizul Administrației Naționale "Apele Române".
- (4) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (5) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.
- (6) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.
- (7) În cazul terenurilor care reprezintă diferențe de nivel, se consideră cota terenului natural cota terenului aflat la baza fațadei orientate spre aliniament.
- (8) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.
- (9) Nu se permit înălțimi și poziționări ale clădirilor noi, care să afecteze perspectivele valoroase din UATB Borsec.

## **ARTICOLUL 12 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Fac excepție de la prevederile alin. (1), situațiile unde, prin prezentul regulament, se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.
- (3) În intravilanul orașului Borsec nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu excepția trupurilor izolate în zonele neacoperite de rețele de alimentare cu apă și canalizare publice, unde se vor prevedea stații de epurare locale, în conformitate cu legislația în vigoare, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române și ANRM.
- (4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (5) În zonele în care nu există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, și în care nu sunt permise soluții de alimentare cu apă și

canalizare în sistem individual, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția finalizării și recepției în prealabil a lucrărilor de prelungire, extindere a capacității sau realizării de rețele noi, după caz.

(6) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(7) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior, destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

(10) Sunt interzise în perimetrele hidrogeologice, marcate pe planșa de reglementări urbanistice, forajele adânci pentru apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m. Sunt permise numai fântâni săpate și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m.

(11) Gestiunea deșeurilor animaliere se va face cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare, în special O.G. nr.47 din 11august 2005 privind reglementările de neutralizare a deșeurilor de origine animală, modificată prin Legea nr.73/2006 și O.G. nr.14/2010. Depozitarea deșeurilor de proveniență animală se va face în unități specializate autorizate și aprobate sanitar-veterinar și de mediu în condițiile legii. Distanța de protecție față de corpul depozitului trebuie să fie de cel puțin 1.000 m pentru depozitele de deșeuri nepericuloase și periculoase; construcțiile individuale vor fi luate în considerare separat. Consiliile locale sunt responsabile de neutralizarea cadavrelor de animale provenite din gospodăriile crescătorilor individuali de animale sau a celor găsite moarte pe teritoriul unității administrativ-teritoriale respective pentru care nu se poate identifica proprietarul. Consiliile locale au obligația de a-și asigura contractual serviciile unei unități de ecarisare autorizate conform legislației în vigoare.

#### **ARTICOLUL 13 Realizarea de rețele edilitare**

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Sistemele de utilități publice sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale, sunt bunuri de interes și folosință publică și aparțin, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public ori privat al unităților administrativ-teritoriale, fiind supuse regimului juridic al proprietății publice sau private a acestora, după caz. Rețele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Aceste lucrări indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară.

#### **ARTICOLUL 14 Amplasarea față de aliniament**

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46)

- (3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre domeniul privat și domeniul public.
- (4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m ;
  - b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
  - c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.
- (5) Se vor respecta realiniierile stabilite prin PUG și figurate pe planșa de reglementări.
- (6) Se recomandă în cazul noilor reparcelări (construcții separate, sau alipite), retragerea gardului de aliniament, cu scopul eliberării de spațiu pentru parcaje sau spațiu verde.

#### **ARTICOLUL 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

#### **ARTICOLUL 16 Parcaje**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- (2) Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- (3) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
- a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
  - b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- (4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterrane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.
- (6) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 la prezentul regulament.

#### **ARTICOLUL 17 Spații verzi**

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenului spații verzi de folosință comună este cel cuprins în glosarul anexat. Formula de calcul a necesarului minim de spații verzi de folosință comună pentru locuințe se bazează pe legislația în vigoare și pe datele statistice rezultate din recensământul populației orașului Borsec din 2002:



$$SV = A_{cn} \times N_{nl} \times \frac{(A_{uap} / A_{cap} \times 100) \times (A_{ucm} / A_{uap} \times 100)}{S_{ml}} \times N_v / 100 = (A_{cn} \times N_{nl}) \times 9,7\%$$

$$SV = SCD \text{ locuințe} \times 9,7\%$$

- A<sub>cn</sub> – Aria construită a unui nivel de locuințe.  
 N<sub>nl</sub> – Numărul de niveluri ocupate de locuințe  
 A<sub>uap</sub> – Aria utilă medie a apartamentelor, conform Legii 114/1996, Anexa nr.1 – Exigențe minimale pentru locuințe, punctul B – Suprafețe minimale. Valoarea indicelui este **78,25 mp**.  
 A<sub>cap</sub> – Aria construită medie a apartamentelor, conform Legii 114/1996, Anexa nr.1 – Exigențe minimale pentru locuințe, punctul B – Suprafețe minimale. Valoarea indicelui este **121,50 mp**.  
 A<sub>ucm</sub> – Aria utilă medie a camerelor de locuit (camere de zi, dormitoare, locuri de luat masa), conform Legii 114/1996, Anexa nr.1 – Exigențe minimale pentru locuințe, punctul B – Suprafețe minimale. Valoarea indicelui este **51,37 mp**.  
 S<sub>ml</sub> – Suprafața medie de locuință care revine unei persoane din orașul Borsec, conform recensământului populației mun. Borsec din 2002. La calculul acestei suprafețe se iau în considerare camerele de locuit (camere de zi, dormitoare, locuri de luat masa). Valoarea rezultată a indicelui S<sub>ml</sub> este **15 mp**.  
 N<sub>v</sub> – Necesarul minim de locuri de joacă și spații verzi de folosință generală pentru clădiri de locuințe, raportat la numărul de locuitori, conform Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, Art. 3, lit. b și d.. Valoarea acestui indice este de **3,5 mp / locuitor**.  
 SCD – Suprafața construită desfășurată: suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

(3) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

(4) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața orașului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, disfuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(5) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Harghita.

(6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

(7) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

(8) Fiecare proprietar de parcelă are obligația de a planta pe terenul lui, un copac, pom sau arbore, pentru fiecare 150 mp pătrați de teren deținut.

(9) Zonele de recreere și de agrement din intravilan vor fi dotate obligatoriu conform O. 536/23.06.1997 cu instalații de alimentare cu apă potabilă, toalete publice cu masă pentru schimbat scutece și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor ;

(10) În orașul Borsec există următoarele categorii de spații verzi: *parc urban* – Parcul central , *scuar* – Scuarul din fața vilei Excelsior, *grădină publică* – parcul cu fântâna, *aliniamente de arbori* , *zona de pădure* , *zona de loisir și recreație*, *băi populare*, *ștranduri publice*

(11) Aceste zone verzi se vor păstra în forma lor actuală, nepermițând micșorarea dimensiunilor lor. Vor fi plantate cu specii de plante indigene în proporție de minimum 50 %. Spațiile verzi existente se mențin, se conserva se restaureaza, sau se reamenajează ca spații verzi publice. Acestea fac obiectul unor proiecte de amenajare de peisagistică, în special spațiile aferente bisericilor și altor obiective publice (ex. teatrul dramatic), ca și spații aferente unor intersecții de circulație sau de articulare a traseului turistic cultural.

- (12) După caz:  
*Parcul central* se restaurează, păstrându-și caracterul și forma clasică, de parc cu stil mixt – stil geometric(franțuzesc) și stilul liber peisagist(englezesc). Derogările de la proiectul original al parcului se permit în procent de maxim 10 %.
- Baia Zânelor* se menține ca spațiu verde public.
- Zona de pădure* se menține ca zonă verde cu caracter natural. Arborii bolnavi, bătrâni sau cu aspect inestetic vor fi înlăturate, și în locul lor se vor planta noi exemplare din aceeași specie. Arborii și arbuștii vor fi curățați de crengile rupte, bolnave sau inestetice anual.
- (13) Toate operațiunile se vor face pe baza unor proiecte de amenajări peisagistice, realizate de ingineri peisagiști și arhitecți cu drept de semnătură, avizate de către serviciul de urbanism al primăriei și cu respectarea tuturor normelor urbanistice, sanitare și de protecția mediului în vigoare. În cazul parcurilor istorice, considerate monumente peisagistice de nivel local, proiectele de restaurare sau reamenajare, lărgire, vor fi avizate de serviciul de protecția monumentelor.
- (14) În zonele verzi se admit numai funcțiunile de spațiu verde public:
- spații plantate amenajate sau naturale neechipate;
  - spații aferente circulațiilor pietonale, eventual accidental carosabile pentru întreținere;
  - spații amenajate pentru odihnă și joacă, împreună cu mobilierul urban aferent; amenajări temporare pentru expoziții, activități culturale (pavilioane cu utilizare flexibilă sau tematice), alimentație publică și/sau mic comerț (tematică de informare, culturală, etc.);
  - construcții ușoare pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi, adăposturi, grupur sanitare publice;
- (15) În zonele de pădure, spații verzi publice, parcuri urbane, zonele de loisir și recreație sunt interzise:
- orice construcții în afara celor strict necesare întreținerii spațiilor verzi publice sau private protejate și amenajate;
  - tăierea arborilor fără autorizația organelor locale abilitate;
  - orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
  - conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
  - localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
  - orice fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
  - amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor, în perimetrul zonelor sau în vecinătatea acestora.
- (16) Toate amenajările trebuie să țină cont de armonia spațiului existent și de relația cu elementele majore de cadru natural în care se înglobează. Ele trebuie să fie obiect al unor proiecte de specialitate realizate de ingineri peisagiști în colaborare cu arhitecți cu drept de semnătură, avizate de serviciul de urbanism al primăriei.
- (17) Spațiile verzi publice vor fi întreținute permanent, astfel primăvara și toamna arborii și arbuștii vor fi curățați de crengile rupte, bolnave sau cu aspect nedorit. Vegetația invadantă va fi înlăturată. Gazonul va fi înlocuit, reînsămânțat unde a fost deteriorat sau ars, și va fi tuns în perioada aprilie – septembrie lunar.
- (18) Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, se impune, când aceștia dispar.
- (19) Aliniamentele de arbori se vor completa, replanta în cazul în care un arbore sau arbust moare, se deteriorează, se îmbolnăvește, se va considera prea bătrân, reprezintă un pericol public sau își schimbă aspectul și nu se mai potrivește în cadrul amenajat. Crengile mai joase de 2 metri se vor tăia. Pentru completarea, replantare sau înființarea noilor alinamente se pot folosi specii locale- vezi Anexă.nr.5.2
- (20) Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.
- (21) Spațiile libere vizibile se vor trata ca grădini de fațadă.
- (22) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 5 m, sau doi – trei arbuști din următoarea gamă de specii locale- vezi Anexă.nr.5.2.
- (23) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore sau doi – trei arbuști la trei locuri de parcare. Se pot folosi și garduri vii după caz, care să se fie de minim 0,3 de m, maxim 1.2 m înălțime. Pentru înființarea gardurilor vii se pot folosi specii de plante locale corespunzătoare.
- (24) Din considerente ecologice se recomandă utilizarea de specii vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice, cu excepția speciilor decorative cu caracter special.
- (25) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- (26) Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale
- (27) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 7,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- (28) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte de protecție, folosind speciile de arbori locale.

(29) Arborii izolați și de aliniament fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceștia dispar.

(30) Mobilierul urban din spațiile verzi plantate este un element important, care trebuie să fie în concordanță în ceea ce privește aspectul și stilul cu cel al zonei unde va fi amplasat. Astfel, se recomandă folosirea băncilor, coșurilor de gunoi, jardinierele, stâlpilor de iluminat și a altor elemente de mobilier urban din lemn, sau lemn în combinație cu metal. Cromatica mobilierului va fi discretă, culoarea naturală a lemnului, de la marou deschis până la grena, sau alb, gri și negru. Alegerea modelelor de mobilier urban – fie proiectate special, și făcute la comandă, fie cumpărate, va fi efectuată de serviciul de urbanism și de arhitectul șef - dacă consiliul local nu dispune de acest organ, conform legii sarcina va fi redistribuită –, sau un arhitect cu drept de semnătură, și se va da acordul scris pentru acceptarea modelelor

#### **ARTICOLUL 18 Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

(2) În interiorul Zonelor Construite Protejate propuse este interzisă utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente.

#### **ARTICOLUL 19 Împrejmuiri**

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

(3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(5) Se interzice executarea de împrejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidărilor de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor, conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996;

#### **ARTICOLUL 20 Accese carosabile**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) În zonele propuse spre urbanizare, în conformitate cu planșa conținând reglementările urbanistice propuse prin prezenta reactualizare a PUG, se vor respecta obligatoriu dimensiunile și configurația străzilor din Anexa nr.nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

(6) Planurile urbanistice zonale și de detaliu vor prelua obligatoriu profilele stradale marcate pe planșa de reglementări urbanistice.

(7) La străzi noi de orice categorie, reabilitare de străzi cu zonă verde, lărgirea tramei stradale, este obligatoriu plantarea de vegetație înaltă, în medie un copac la minim 10 metri. Puietii în momentul plantării vor avea obligatoriu minim 2 metri înălțime și vârsta 3 ani.

#### **ARTICOLUL 21 Accese pietonale și piste pentru bicicliști**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- (4) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă.
- (5) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, sau se vor introduce piste cu sens unic, integrate unei rețele la nivel de cartier, pe baza unor studii de specialitate.

## ARTICOLUL 22 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.
- (3) Pentru o dezvoltare durabilă a orașului este de recomandat conceperea acoperișurilor construcțiilor noi în scopul utilizării eficiente a panourilor solare.

## ARTICOLUL 23 Lucrări de utilitate publică

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică
- (4) Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea orașului
- (5) Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute de către operatorii de transport și de distribuție de **gaze naturale** după caz. Distanțe impuse pentru zona de protecție de 3+3 m, zona de securitate de 20+20 m, și zona de siguranță de 200+200 m din axul conductei. (cap. 3.9.7.5. Memoriu General PUG). Pe teritoriul administrativ al orașului Borsec nu sunt pozate elemente ale rețelei de alimentare cu gaz natural.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute în O.49/29.11.20007 de către operatorii de transport și de distribuție **a energiei electrice**: pentru linii electrice de 110 kV, zona de siguranță este 3+3 m, zona de protecție 16+16 m de la cablul exterior, distanța dintre cabluri este de 4-5 m; pentru linii electrice de 20 kV zona de siguranță este 3+3 m, zona de protecție 12+12 m de la cablul exterior, distanța dintre cabluri este de 1-1,2 m.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute în H.G. 930/11.08.2005 față de sistemele de alimentare cu **apă potabilă**. Se vor avea în vedere zonele de protecție în regim sever:
- stații de pompare: 10 m de la zidul exterior al clădirii;
  - rezervoare îngropate: 20 m de la zidul exterior;
  - aducțiuni: 10 m de la generatoarele exterioare;
  - rețele de distribuție: 3 m
  - foraje, izvoare de captare apă potabilă: rază de 10 m;
- (9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute în O. nr. 536/23.06.1997, privind aprobarea normelor de **igienă a populației**. În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate pentru o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare:
- stații de epurare a apelor uzate orășenești: 300 m;
  - stații de epurare a apelor uzate industriale: 200 m;
  - autobazele serviciilor de salubritate: 200 m;
  - cimitire: 50 m
  - spitale veterinare: 30 m
  - etc.

## **ARTICOLUL 24                    Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

## **ARTICOLUL 25                    Amplasarea față de drumuri publice**

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție, definite conform legislației în vigoare, O.G. 43/1997, actualizată, după cum urmează:

- a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

- b) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat la o distanță de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului de 50 m la autostrăzi, 22 m la drumuri naționale, 20 m la drumuri județene și de 18 m la drumuri comunale

- c) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:
- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
  - la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod)

- d) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului. Conform O.G. 43/1997, actualizată, distanța de amplasare a gardurilor situate de o parte și de alta a drumului național va fi de 26,00 m (13,00 m față de ax), de 24 m la drumuri județene și de 20 de m la drumuri comunale;

- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- (4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.

- (5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

- (6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice, conform Anexei nr. 6 la prezentul regulament .

- (7) La proiectarea, execuția și intervențiile asupra drumurilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de normele tehnice, de factorii economici, sociali și de apărare, de utilizarea rațională a terenurilor, de conservarea și protecția mediului și de planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele pietonilor, cicliștilor, persoanelor cu handicap și de vârstă a treia.

## **ARTICOLUL 26                    Amplasarea față de căi ferate**

Nu este cazul.

**ARTICOLUL 27            Amplasarea față de aeroporturi**  
Nu este cazul.

## **Capitolul 4   Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii**

**ARTICOLUL 28            Intrarea în vigoare**

- (1)      Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aducerea la cunoștință publică.
- (2)      Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Borsec 1999.

**ARTICOLUL 29            Reglementarea situațiilor tranzitorii**

- (1)      Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ori Plan Urbanistic de Detaliu decât în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a planului Urbanistic General.
- (2)      Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.
- (3)      Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile contrare din Planurile urbanistice zonale, din regulamentele aferente lor și Planurile urbanistice de detaliu, își pierd aplicabilitatea. Prin excepție nu își pierd aplicabilitatea și se vor avea în vedere la eliberarea autorizațiilor acele planuri urbanistice și acele reglementări din aceste planuri, care deși contrare prezentului regulament au intrat în circuitul civil prin înregistrarea anterioară a cererii de eliberare a autorizației de construire.

### Partea III.

## ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A ORAȘULUI BORSEC.

### UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

#### ARTICOLUL 30 Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR

(1) Planul urbanistic general al orașului Borsec stabilește următoarele zone și subzone funcționale, precum și unități teritoriale de referință:

#### **L Locuire**

**L1u** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

**L1r** Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

**Lv** Case de vacanță

**Lc** Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990,

**Lcn** Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990

**M** Zonă mixtă

#### **Cc Zonă centrală în exteriorul zonei construite protejate**

**Cc** Centru de cartier

#### **Is Zonă de instituții și servicii**

**Is** Zonă de instituții și servicii

#### **G Zonă de gospodărire comunală**

**G** Zonă de gospodărire comunală

#### **E Zonă de activități economice**

**Et** Zonă de activități economice cu caracter terțiar

**Ei** Zonă de activități economice cu caracter industrial

#### **ED Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare**

**ED** Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

#### **S Zonă cu destinație specială**

**S** Zonă cu destinație specială

#### **A Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan**

**Ag** Zonă de grădini cu destinație agricolă în intravilan

**At** Zonă de agroturism în intravilan

#### **V Zonă verde**



- Va** Zonă verde cu rol de agrement
- Vs** Zonă verde cu rol de complex sportiv
- Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

#### **Ri Zonă de restructurare a suprafețelor industriale, feroviare sau de gospodărire comunală**

- RiM** Zonă mixtă- Restructurarea zonelor cu caracter industrial
- RrM** Zonă mixtă- Restructurarea zonelor cu caracter rezidențial
- Rilst** Zonă de instituții servicii cu dominantă turistică- restructurarea zonelor cu caracter industrial
- RVa** Zonă restructurată- zonă verde cu rol de agrement
- RVe** Zonă restructurată- zonă verde cu rol de protecție

- UL1u** Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter urban
- UL1r** Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural
- UL3** Locuințe cu regim mediu de înălțime
- UM** Zonă mixtă
- Uls** Zonă de instituții și servicii
- UEi** Zonă de activități economice cu caracter industrial
- UG** Zonă de gospodărire comunală
- UVa** Zonă verde cu rol de agrement
- UVe** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

#### **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CU REGLEMENTĂRI SPECIFICE**

- UTR 01** Ansamblu urban cu grădini
- UTR 02** Ansamblu urban cu funcțiuni agricole
- UTR 03** Lunca Mare
- UTR 04** Zona Remetea

#### **ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

- ZCP** Stațiunea istorică

**Partea IV.**  
**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR**  
**FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN**  
**INTRAVILANUL ORAȘULUI BORSEC**

**ARTICOLUL 31            Reglementări pentru intravilanul orașului Borsec**

(1) Planul Urbanistic General al orașului Borsec stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:



# **L1u**    **Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban**

## **CADRUL LEGAL**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (*Secțiunea 1, pct. B*) măsurile și recomandările PUG și RLU (*Secțiunea 1, pct. B*), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

#### **ANEXE**

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Conform Anexă nr. 1*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale).

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (*Secțiunea 3*) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (*Secțiunea 4*) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197*;
- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Conform Anexă nr.2, 8.4, 8.5, 8.6.

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile cuprinse în *Art. 9, Parcelarea*.

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10 m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

## 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3 m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3 m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

### **Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute)**

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

### **Pentru toate situațiile**

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se recomandă la reparații retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă.

Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr.2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și etaj] sau [demisol și parter]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

### **11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (case de locuit). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și



volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire. Se vor folosi doar culori pale, pastelate. Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, lemn, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat. Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă. Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă. Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală. Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente. Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip

cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istorizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC). Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

*Conform Anexă nr.8.4, 8.5, 8.6.*

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 30%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,6.

## CADRUL LEGAL

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole, de parcellarul omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului.

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateleul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateleul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (*Secțiunea 1, pct. B*) măsurile și recomandările PUG și RLU (*Secțiunea 1, pct. B*), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Pentru situațiile în care se creează un nou aliniament, prin accesarea limitei posterioare a parcelei, cu sau fără divizarea parcelei, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția realizării și aprobării unui PUZ, cu respectarea condițiilor de mai sus.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 31<sup>1</sup>

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

## ANEXE

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr. 1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale).

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (*Secțiunea 3*) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (*Secțiunea 4*) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc.): 30 m.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197*;
- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr.2, 8.7.*

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*, a servituților stabilite prin PUG și a legislației în vigoare.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10 m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.

Față de aliniamentele create prin accesarea limitei posterioare a parcelei, amplasarea se va face conform PUZ.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurată de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este

retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3 m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3 m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

**Pentru toate situațiile:**

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr. 2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și etaj] sau [demisol și parter]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la



cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.  
Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (case de locuit). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### 11.2. Acoperiș și învelitori:

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar

culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă. Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Soclurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de orna mentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplărilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

*Conform Anexă nr.8.7.*

**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 25%.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,5.



## CADRUL LEGAL

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii. Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Legea 114/1996,  
Art. 2

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ. În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de infrastructură sau păduri.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (*Secțiunea 1, pct. B*) măsurile și recomandările PUG și RLU (*Secțiunea 1, pct. B*), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

## ANEXE

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz.  
Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUG și a normativelor în vigoare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor ceda suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Conform PUG.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Conform Anexă nr. 1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

## **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Case de vacanță.

Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr.2, 8.8.*

## **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 20 m.

## **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, cf. glosarului anexat.

## **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10 m.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate. Se recomandă la reparații retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr.2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (case de vacanță). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi



marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest.

Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, colectoare de energie geotermică etc.).

Sunt interzise în perimetrele hidrogeologice, marcate pe planșă de reglementări urbanistice, forajele adânci pt. apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m. Sunt permise numai fântâni și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Se vor păstra în cât mai mare măsură plantațiile de pomi fructiferi existente.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

*Conform Anexă nr.8.8.*

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000 mp, POT maxim admis este 10%.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 1000 mp,  
POT maxim admis este 5%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000 mp,  
CUT maxim admis este 0,2.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 1000 mp,  
CUT maxim admis este 0,1.

Indiferent de dimensiunea parcelei, aria desfășurată  
construită nu va depăși 150 mp.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează un număr mare de locuitori, în condiții marcate de densități mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste zone este afectată într-o parte semnificativă de starea deficitară a fondului construit (în special clădirile anexă ulterioare), a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul Urbanistic General și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin măsuri generale de reabilitare, în idea prevenirii supradensificării.

Poziționarea în centrul orașului de jos și suprafața relativ redusă ocupată de ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 nu impune diferențierea acestora în privința regulamentului. Din punct de vedere tipologic acestea combină caracteristici din ambele tipologii clasice: cea cu sistem închis respectiv cu sistem deschis.

Ansamblurile realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) se caracterizează prin procentul moderat de ocupare al terenului, dimensiuni relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație, distanțe dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier. Protejarea spațiilor verzi și a grădinilor de folosință privată existente în spațiile de retragere a clădirilor față de căile de comunicație impune restricționarea practicării de accese suplimentare în clădirile de locuințe. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal. Caracterul diferit al celor două fațade lungi ale blocurilor (cea orientată spre spațiul public al străzii și cea orientată spre spațiul cu caracter semipublic al curților), precum și relația directă a clădirii cu strada justifică conversia apartamentelor de la parter și practicarea de accese suplimentare pe fațada orientată spre stradă.

În orașul Borsec ansamblurile de locuințe realizate înainte de 1990, la începutul anilor 70' se caracterizează prin trăsături din ambele tipologii, mai sus menționate, datorită în primul rând poziționării centrale (centrul administrativ și zona casei Eisig, în prezent căminul cultural orășenesc) și dimensiunilor reduse ale acestora.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de subdiviziunea cartierului cuprinsă pe toate laturile de străzi principale sau de limite de UTR și care include amplasamentul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.
- reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

(Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Autorizarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, aprobate conform legii. Se recomandă ca suprafața minimă ce va fi tratată prin PUZ sau PUD să coincidă cu aria de deservire a celor două tipuri de obiective.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări ale spațiului public, locuri de joacă etc se vor face pe bază de Planuri Urbanistice Zonale la nivel de cartier sau Planuri Urbanistice de Detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată,  
Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

ANEXE

Conform PUG.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale.

Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.

Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

În cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Conform Anexă nr. 1.*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.  
Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.  
Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță. Este interzisă practicarea de accese suplimentare în clădirile de locuințe existente.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă construirea de locuințe noi. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.



### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la *Secțiunea 1, punctul A*.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la *Secțiunea 1, punctul A*.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la *Secțiunea 1, punctul A*.

Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la *Secțiunea 1, punctul A*, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier. Se recomandă realizarea de parcaje colective cu maxim două niveluri supraterane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr.2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd

*Conform Anexă nr.2.*

funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.

Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la *Secțiunea 1, punctul A*, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale. Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional,

patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire. Se vor folosi doar culori pale, pastelate. Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug.

Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate

industrial, cu formă parabolică este interzisă. Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.

În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau parcaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în *Secțiunea 3*.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în *Secțiunea 3*.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile de locuințe colective realizate după 1990 concentrează un număr considerabil de locuitori ai municipiului, în condiții marcate de densități mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată parțial prin lipsa dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi amenajate și a locurilor de parcare. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul Urbanistic General și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

În general, particularitățile morfologice ale ansamblurilor după 1990 sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, caracteristic perioadei 1960-75, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi amenajate și de un sistem spațial de organizare eterogen, necontrolat.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de subdiviziunea cartierului cuprinsă pe toate laturile de străzi principale sau de limite de UTR și care include amplasamentul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.
- reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (*Secțiunea 1, pct. B*) măsurile și recomandările PUG și RLU (*Secțiunea 1, pct. B*), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Autorizarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu, aprobate conform legii. Se recomandă ca suprafața minimă ce va fi tratată prin PUZ sau PUD să coincidă cu aria de deservire a celor două tipuri de obiective.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări ale spațiului public, locuri de joacă etc se vor face pe bază de Planuri Urbanistice Zonale la nivel de cartier sau Planuri Urbanistice de Detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

ANEXE

Conform PUG.

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale. Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective.

Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale. Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

În cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Conform Anexă nr. 1*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe colective (multifamiliale).

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

Străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.

Se admite mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (*Secțiunea 3*) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (*Secțiunea 4*) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a



terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Pentru locuințe colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea nu va perturba locuințele;
- activitatea să se desfășoare numai în interior;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;

În toate cazurile:

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform *Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197*;
- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

Prin excepție, se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Această reglementare are caracter

definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcarii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la *Secțiunea 1, punctul A*.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcare la nivel de UTR și cartier.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Anexă nr.2.

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcare la nivel de UTR și cartier. Se recomandă realizarea de parcaje colective cu maxim două niveluri supraterane.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr.2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Pentru locuințe colective, este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri de locuit regimul de înălțime maxim admis

este de patru niveluri supraterrane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 17 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.

Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterrane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la *Secțiunea 1, punctul A*, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar, este admis un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică,

închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale. Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest.

Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de

meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate. Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale. Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate. Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă. Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în înveljire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice existente, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.

În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Se vor asigura spații libere de folosință comună (locuri de joacă, spații verzi plantate și amenajate de folosință generală, alei pietonale) în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Proprietarii/asociația de proprietari au obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren aferent construcției, construcțiilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau parcaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele

la sol.


#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în *Secțiunea 3*.

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în *Secțiunea 3*.





### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (*Secțiunea 1, pct. B*) măsurile și recomandările PUG și RLU (*Secțiunea 1, pct. B*), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

#### ANEXE

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr. 1.

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (*Secțiunea 3*) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (*Secțiunea 4*) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

## **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

## **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la *Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr. 2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul

*Conform Anexă nr.2.*

de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 17 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire-mixt). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.  
Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrila, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest.

Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornațională, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu

tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în înperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ,

spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 55%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 1,2.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări pentru PUZ aria de deservire a centrului de cartier.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (*Secțiunea 1, pct. B*) măsurile și recomandările PUG și RLU (*Secțiunea 1, pct. B*), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

Reabilitarea spațiilor publice și verzi existente.

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI****ANEXE**

Se va acorda o atenție specială reabilitării și amenajării spațiilor libere publice pietonale, spațiilor verzi publice.

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Legea 350/2001  
actualizată,  
Art. 31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16



Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării sau funcționării zonei, se recomandă organizarea de concursuri de soluții, ca punct de plecare pentru elaborarea PUZ.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Conform Anexă nr.1.*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr.1* la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, de cultură, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, piețe agro-alimentare.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu sunt.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.*

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta retragerile existente.

În cazul intervențiilor cu efecte importante asupra organizării sau funcționării zonei amplasarea se va face conform PUZ. Se recomandă retrageri generoase față de aliniamentul străzilor principale și în zonele de acces a publicului.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

În cazul intervențiilor cu efecte importante asupra organizării sau funcționării zonei amplasarea se va face conform PUZ.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE**

## ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr. 2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Staționarea vehiculelor de aprovizionare și transport se va face în afara domeniului public. Se vor asigura spații rezervate acestui scop.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar, este admis un nivel retras, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: P+2+R, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra

aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afişajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest.

Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun,

ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații publice pietonale, amenajate, mobilate și plantate, în zona acceselor publice și a retragerilor de aliniament în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Aceste spații publice nu pot include parcajele la sol, suprafețele piețelor agroalimentare, trotuarele aferente străzilor de acces, curțile și nișele de acces ale magazinelor, curțile interioare ale clădirilor sau terasele de alimentație publică incluse în construcție sau acoperite. Spațiile publice pietonale vor fi incluse în domeniul public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 80%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 2.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servitute edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

#### ANEXE

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbanistilor din

România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Conform Anexă nr. 1.

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (*Secțiunea 3*) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (*Secțiunea 4*) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentînd 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.

Conform PUZ sau PUD.

## **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexă sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții*.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P –



parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afişajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### 11.2. Acoperiș și învelitori:

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise,

mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate. Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de orna mentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii

cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise. Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

Funcțiuni administrative:

- sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații,
- agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. *Anexei nr.1* la prezentul regulament – **15% din suprafața parcelei**

Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

Funcțiuni comerciale:

- pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei**

- pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**  
Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

Funcțiuni de sănătate:

- creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. *Anexei nr.1* la prezentul regulament:  
**10-15 mp/bolnav**

Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.*

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 80%.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,1.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

ANEXE

Conform PUG.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr. 1.

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de gospodărire comunală.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea

clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (*Secțiunea 3*) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (*Secțiunea 4*) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentînd 60% din SN a nivelului curent.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (exemplu poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire. Se vor folosi doar culori pale, pastelate. Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat. Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă. Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă. Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală. Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente. Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice. Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri. Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă. Soclurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise. Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate. Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.



Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate. Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod obligatoriu și prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Se vor realiza plantații în lungul aleilor din cimitirele municipiului.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 50%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 1,8..

## CADRUL LEGAL

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
  - se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
  - se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

ANEXE

Conform PUG.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Conform Anexă nr.8.1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr.1* la prezentul regulament.

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cult, funcțiuni

de învățământ, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (*Secțiunea 3*) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (*Secțiunea 4*) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentînd 60% din SN a nivelului curent.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.

Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar

nu mai puțin decât 5 m.  
Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii. Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Anexă nr.2.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr.2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la

limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip

cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală.

Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istorizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 50%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 1,8.



## CADRUL LEGAL

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
  - se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
  - se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI****ANEXE**

Conform PUG.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Conform Anexă nr. 1.

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni industriale.

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (*Secțiunea 3*) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (*Secțiunea 4*) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.  
Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar

nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Anexă nr.2

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr.2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi

marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având

nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală.

Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istorizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,8.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI****A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Modificările zonelor de protecție a construcțiilor aferente lucrărilor edilitare sau apariția unora noi se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelelor edilitare publice sunt considerate obiective de utilitate publică și generează servituți, conform legii.

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI****ANEXE**

Conform PUG.

Pentru unitățile învecinate cu cartiere de locuințe colective, se recomandă, în funcție de posibilități și pe baza unor studii de specialitate și documentații de tip PUZ-PUD, eficientizarea utilizării suprafețelor sau relocarea activităților în vederea creării de rezerve de teren pentru echipamente publice și spații verzi.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr. 1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (*Secțiunea 3*) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (*Secțiunea 4*) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale



parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.  
Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții*.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se

pe straturile originale ale clădirilor istorice.  
Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.  
Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.  
Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală.  
Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.  
Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate. Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.  
Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.  
Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.  
Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.  
Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.  
Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.  
Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.  
Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.  
În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.  
Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.  
Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.  
Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura perdele vegetale perimetrale, în mod obligatoriu și prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform cerințelor tehnice.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 60%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 1,8.

# S Destinație specială

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru schimbarea utilizării funcționale a parcelei, se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. La elaborarea PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal. Se va delimita un teritoriu suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

ANEXE

Nu sunt.

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Pentru situațiile în care se intenționează conversia funcțională a parcelei, pentru alte utilizări decât Destinație specială(TDS), se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr.1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr.1* la prezentul regulament.

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Unități cu destinație specială.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conform *Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.*

#### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conform *Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea*

condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

## CADRUL LEGAL

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Protejarea terenurilor agricole aflate în intravilanul sau în apropierea orașului este un obiectiv prioritar al strategiei de dezvoltare. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Harghita enumeră printre cele mai importante principii ale unei dezvoltări economice și sociale durabile „*protejarea terenurilor agricole cu valoare economică ridicată, prin promovarea unor măsuri restrictive în procesul de scoatere a acestora din circuitul agricol în favoarea zonelor construite ale localităților*”.

Criterii economice și ecologice impun, de asemenea, păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție agricolă în proximitatea orașului sau cele existente în intravilan cu rol ecologic-peisager, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. La fel de importantă este, pe termen mediu și lung, asigurarea unor rezerve de teren pentru extinderi ale orașului și obiective strategice de perspectivă a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, acesta va prelua și detalia condițiile prevăzute de PUG și de prezentul regulament pentru zonele de urbanizare. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Suprafața minimă a teritoriului PUZ va fi de min. 1 ha.
- categoriile funcționale vor fi cele specificate de PUG pentru zonele de urbanizare.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

**B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

**C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

## ANEXE

Conform PUG.

**SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Conform Anexă nr. 1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni agricole, cu excepția unităților zootehnice.



Împăduriri.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu respectarea zonelor de protecție sanitară instituită prin aceste studii de impact.

Se admit case de cosit, cu respectarea următoarelor condiții:

- clădirile nu vor fi utilizate drept locuințe sau pentru alte activități cu caracter permanent;
- clădirile vor fi realizate din lemn, fără fundații din beton, nu vor avea ferestre și nu vor avea coș de fum;
- clădirile vor avea un singur nivel și nu vor depăși suprafața construită desfășurată de 10m<sup>2</sup>.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisă desființarea suprafețelor viticole și pomicole.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași

parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții și cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile nu vor depăși înălțimea de 12 m, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele, și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplărilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afişajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea

autorizației de construire.  
Se vor folosi doar culori pale, pastelate.  
Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, lemn, șîn drilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală.

Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate. Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este

interzisă schimbarea tâmplărilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplărilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

Împrejmuirile vor fi realizate din țărugi din lemn. Porțiunile cuprinse între țărugi nu vor fi opace. Pentru aceste porțiuni se interzice utilizarea betonului și a tablei. Înălțimea maximă admisă a împrejmuirilor este de 2 m.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 10%.

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,2.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente ale clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

#### ANEXE

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Legea 350/2001 actualizată, Art.31<sup>3</sup>, 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Conform Anexă nr.1*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni de loisir public.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

*Conform Anexă nr.2*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, se admite o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, P+1+M, D+P+1+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

### **11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor



vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, lemn, șîn drilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile

pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual,

cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):  
- Funcțiuni de turism: **25% din suprafața parcelei**

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzații de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Se va acorda o atenție specială preservării vegetației forestiere existente.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 40%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,5.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea *Zonă verde cu rol de agrement* este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>; Legea 24/2007, Art. 12

Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

Legea 24/2007, Art. 9

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

#### ANEXE

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Conform Anexă nr.1*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Spații verzi și plantate de folosință generală.  
Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.

Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 5%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să

afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ sau PUD.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ sau PUD.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform PUZ sau PUD.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ sau PUD.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

##### **11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, lemn, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente. Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de orna mentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă .



Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR(cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite POT maxim de 5%, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.



# Vs Zonă verde cu rol de complex sportiv

## CADRUL LEGAL

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea Zonă verde cu rol de bază sportivă este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>; Legea 24/2007, Art. 12

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

Legea 24/2007, Art. 9

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

#### ANEXE

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe

baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂȚĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților din România, Registrul Urbanistilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Conform Anexă nr. 1*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Spații verzi și plantate de folosință generală.  
Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir. Funcțiuni sportive.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina

scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ sau PUD.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ sau PUD.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

*Conform Anexă nr.2*

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși 16 m, cu excepția stadiodelor.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 12.1, 12.2, 14.1, 14.2*

##### **11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural,

subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplărilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afişajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, lemn, șîn drilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip

cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală.

Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istorizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform PUZ sau PUD.





# **Ve**

## **Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic**

### **CADRUL LEGAL**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza **Legii 107/1996** (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor.

Planul Urbanistic General delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adăugarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

PUG propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș. Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezervate pietonilor și bicicliștilor. Acestea dezvoltă legături alternative, cu caracter natural, între principalele cartiere de locuințe, sau între cartiere și zona centrală. Nu în ultimul rând, protejarea, conservarea și extinderea vegetației malurilor suplinește lipsa spațiilor verzi în multe dintre cartierele existente.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Utilizarea *Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic* este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul Administrației Naționale „Apele Române” - Administrația Bazinală de Apă Siret – Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț.

Legea 107/1996

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

ANEXE

Păstrarea, respectiv includerea coridoarelor ecologice în domeniul public.

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.

Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUG.

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr.1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată.

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este

definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor

ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr.10.1, 10.2, 12.1, 12.2, 14.1, 14.2*

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași zone, minimum trei arbori.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.


### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.



## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărire comunală cu activități cu caracter mixt - locuire, instituții și servicii. Componenta rezidențială este obligatorie, în vederea păstrării echilibrului funcțional la nivelul zonei.

Schimbarea destinației și reorganizarea urbanistică a zonei se va face pe bază de PUZ, aprobat conform legii.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;

- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32, 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 1408/2007, Art. 6

remediere a caltății solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

ANEXE

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Conform Anexă nr.1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii de turism într-o proporție minimă de 30% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite conversia clădirilor existente, cu condiția asigurării funcțiunii de turism într-o proporție minimă de 30% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.



### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.

Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte,

măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

*Conform Anexă nr.2*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor colective.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supratere. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+1 (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul

fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, lemn, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip, cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare .

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 60%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 1,5.

# Rils

## Restructurarea zonelor cu caracter industrial- Instituții și servicii dominant turistice

### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărire comunală cu instituții și servicii.

Schimbarea destinației și reorganizarea urbanistică a zonei se va face pe bază de PUZ, aprobat conform legii.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
  - se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
  - se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
  - obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete
- După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

Legea 350/2001  
actualizată,  
Art. 31<sup>3</sup>, 32, 47

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

HG 1408/2007, Art. 6

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

ANEXE

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Conform Anexă nr.1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii de turism într-o proporție minimă de 30% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta realiniierile stabilite prin PUG. Conform PUZ sau PUD.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.



Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

**10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+R, D+P+1+R, P+2+M, D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

**11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

**11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente. Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât

și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații verzi și plantate, în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

- Funcțiuni administrative:

Sedii de syndicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei.**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – **15% din suprafața parcelei.**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale:

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei**

Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată

(SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10**

**-15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-**

**15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

-Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 65%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 1,9.

# **RVa**      **Zonă de restructurare-** **Zonă verde cu rol de agrement**

## **CADRUL LEGAL**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Pentru protecția zonelor rezidențiale, turistice, de agrement aflate în vecinătatea unor zone industriale. Aceste zone vor contribui la suprafața totală a spațiilor verzi.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Utilizarea *Zonă verde cu rol de agrement* este definitivă și nu poate fi modificată.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 31<sup>1</sup>  
Art. 20

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 46/2008 –  
Codul Silvic, Art. 90

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Legea 24/2007, Art.  
9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.

Legea 24/2007, Art.  
10, 14,15.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

Legea 24/2007, Art. 9

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

#### **ANEXE**

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.

Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 5%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ sau PUD.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ sau PUD.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ sau PUD.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ sau PUD.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap.7, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

##### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, lemn, șîn drilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei



să aibă vopsitorie opacă.  
Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.  
Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.  
Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.  
Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.  
Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.  
Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.  
Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.  
Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.  
Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.  
Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.  
În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.  
Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.  
Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.  
Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcagele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR(cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite POT maxim de 5%, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.



# **RVe**      **Zonă de restructurare- Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic**

## **CADRUL LEGAL**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza **Legii 107/1996** (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor.

Planul Urbanistic General delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adăugarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș. PUG propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș. Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezervate pietonilor și bicicliștilor. Acestea dezvoltă legături alternative, cu caracter natural, între principalele cartiere de locuințe, sau între cartiere și zona centrală. Nu în ultimul rând, protejarea, conservarea și extinderea vegetației malurilor suplinește lipsa spațiilor verzi în multe dintre cartierele existente.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Utilizarea *Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic* este definitivă și nu poate fi modificată.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul Administrației Naționale „Apele Române” - Administrația Bazinală de Apă Siret – Sistemul de Gospodărire a Apelor Neamț.

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Legea 107/1996

Legea 24/2007, Art. 9,12

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

ANEXE

Păstrarea, respectiv includerea coridoarelor ecologice în domeniul public.

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.

Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUG.

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr. 1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată.

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la

punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul

zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice. Materialele utilizate la aleile pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă vor fi naturale, locale.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași zone, minimum trei arbori.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

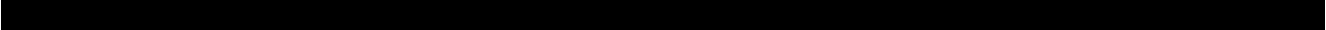
#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a

lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.



**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Măsura de restructurare vizează eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor din zone rezidențiale insulare în cadrul zonelor cu caracter industrial ce urmează să-și păstreze acest caracter, în vederea dezvoltării unor zone funcționale coerente. Un alt scop este optimizarea capacității de trafic auto, pietonal și ciclistic al arterelor.

Regulamentul permite ocuparea și utilizarea mai intensă a terenului și completarea funcțiunii predominante actuale - locuire - cu alte activități, inclusiv cu activități de interes general. Pentru asigurarea unui mixaj funcțional echilibrat, componenta rezidențială va fi în continuare reprezentată la nivel de parcelă.

Operațiunea obligatorie de realiniere, prevăzută de regulament, vizează lărgirea amprizei stradale. Trecerea în domeniul public al fâșiei rezultate din realiniere este compensată economic prin intensificarea ocupării și utilizării terenului.

**A. CONDIȚIUNI PRIMARE**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări pentru PUZ suprafața care include întregul UTR (toate parcelele riverane, pe ambele laturi ale bulevardului sau străzii, care fac obiectul aceleiași reglementări) și parcelele rezidențiale cu care se învecinează acestea pe limitele posterioare.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete ale întregului teritoriu PUZ.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32



Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

Realinierea se consideră obiective de utilitate publică. Realinierea prevăzută în PUG și marcată pe planșa de reglementări sunt reglementări cu caracter definitiv, neputând fi modificate prin PUZ.

O.MLPAT nr.  
21/N/2000

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

ANEXE

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Parterul clădirilor, în zona de contact cu strada, va fi ocupat în mod obligatoriu de utilizări diferite de cea de locuire.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu sunt.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Realinierea parcelor este obligatorie. Prin realiniere,

aliniamentul se va retrage cu 3 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale.

Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică gratuită sau în caz contrar vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se admit operațiuni de divizare, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- indicii urbanistici POT și CUT se vor afla sub valorile maxime admise;
- parcela va avea front la stradă;
- reglementările privind dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se recomandă comasarea parcelelor alăturate.

## **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor amplasa pe aliniament. Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realinierii.

Pentru parcelele de colț, soluționarea retragerii față de aliniamentul străzii secundare va fi precizată prin PUZ sau PUD.

## **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament.

După depășirea adâncimii de 15 m, măsurată de la aliniament, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE**

## ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

*Conform Anexă nr.2*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (mixt, locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente. Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, lemn, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic/metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă

utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de orna mentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istorizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

La calculul indicilor urbanistici se consideră parcela construibilă rezultată în urma realizării operațiunii de realiniere.

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un POT maxim de 70%.

Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se

admite un POT maxim de 40%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un CUT maxim de 2,1.

Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un CUT maxim de 1,2.

# UL1u Zonă de urbanizare

## Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter urban

### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Pentru zonele marcate ca plan director pe planșa de reglementări urbanistice, se instituie obligativitatea întocmirii de PUZ, cu preluarea exactă a prevederilor din PUG pentru acea zonă.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
  - asigurarea echipării edilitare;
  - asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.
- Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu doar prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 16



lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

ANEXE

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr. 1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.  
Locuințe.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea

construcțiilor pentru grădinițe de copii,  
indicativ NP01197;  
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru  
organizarea ocupării parcelei;  
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la  
punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să  
afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe  
parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina  
scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe  
parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1  
la prezentul regulament. Această reglementare are  
caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Conform Anexă nr.4

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului  
9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și  
dimensiunile terenului și ale construcțiilor* și a Capitolului  
7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la  
asigurarea acceselor obligatorii*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ de reparcelare, dar clădirile se vor retrage  
cu cel puțin 3 m de la aliniament.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele,  
copertinele sau pergolele destinate parcării se vor  
retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite  
laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu  
jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară  
sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3  
m.

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre  
limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală  
cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa  
superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai  
puțin decât 3 m.

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite  
laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ de reparațelare.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ de reparațelare, cu respectarea Articolului 20 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform Anexă nr.2

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### **11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi

marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza

eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Nu se admit soluții de echipare individuală privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentarea cu apă.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată locuințe) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 25%.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,6.

# **UL1r Zonă de urbanizare**

## **Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural**

### **CADRUL LEGAL**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Pentru zonele marcate ca plan director pe planșa de reglementări urbanistice, se instituie obligativitatea întocmirii de PUZ, cu preluarea exactă a prevederilor din PUG pentru acea zonă.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
  - asigurarea echipării edilitare;
  - asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.
- Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu doar prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art.16



lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

ANEXE

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr. 1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.  
Locuințe.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:  
- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea

construcțiilor pentru grădinițe de copii,  
indicativ NP01197;  
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru  
organizarea ocupării parcelei;  
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Conform Anexă nr.4

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de re parcelare, cu respectarea Capitolului 9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor* și a Capitolului 7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ de re parcelare, dar clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ de reparațelare.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ de reparațelare, cu respectarea Articolului 20 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

*Conform Anexă nr.2*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, S+P+M, (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

### **11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (case de locuit). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe

straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Soclurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornaementică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Nu se admit soluții de echipare individuală privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentarea cu apă.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată locuințe) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE**

## **OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 25%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,6.

# UL3

## Zonă de urbanizare

### Locuințe cu regim mediu de înălțime

#### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

##### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
  - asigurarea echipării edilitare;
  - asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.
- Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

##### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

HG 525/1996, actualizată, Art.16

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art.16



viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 30% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

ANEXE

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr. 1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe individuale, locuințe semicolective și locuințe colective. Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilită prin PUZ. Se recomandă, de asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate, cuplate, înșiruite sau formule combinate.

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Pentru locuințe colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interior;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de re parcelare, cu respectarea Capitolului 9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor* și a Capitolului 7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre

limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Articolul 20 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de senzori unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

*Conform Anexă nr.2*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Pentru locuințe colective, este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre

următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

### **11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (case de locuit). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale,

corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest.

Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Soclurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate. Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de orna mentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Proprietarii/asociația de proprietari au obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren aferent construcției, construcțiilor.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare, pe lângă cele enumerate mai sus.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 35%.

Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 25%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0,7.

Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0,9.

**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

**A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46



## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

HG 525/1996, actualizată, Art.16

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art.16

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

ANEXE

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr.1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe individuale, locuințe semicolective și locuințe colective. Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilită prin PUZ. Se recomandă, de

asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate, cuplate, înșiruite sau formule combinate.

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Pentru locuințe colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

- spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
- accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interior;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Conform Anexă nr.4

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor* și a Capitolului 7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

## **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Articolul 20 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd

funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Pentru locuințe colective, este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

### **11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (case de locuit). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte

integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.  
Se vor folosi doar culori pale, pastelate.  
Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă. Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente. Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate. Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de orna mentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot

fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ. Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor) poate fi redus cu până la 50%,

cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 70%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 1,6.

## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 31<sup>1</sup>  
Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 31<sup>1</sup>  
Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 47

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

HG 525/1996,  
actualizată, Art.16

O. MLPAT nr.  
21/N/2000, Art.16



pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 35% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

ANEXE

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și re parcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și re parcelare.

Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr.1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale.  
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.  
Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Conform Anexă nr.4

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 9 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor* și a Capitolului 7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.

- clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni cu acces public nelimitat, pe întreaga lungime a fațadei.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

- se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.

- clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni cu acces public nelimitat, pe întreaga lungime a fațadei.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Față de clădirile de locuințe, existente sau propuse, se

va păstra o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Articolul 20 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii* și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+2+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Soclurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentală, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Pentru liniile electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriul PUZ. Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10):

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament:

**15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10**

**-15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament:

**10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din**

**suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 70%.

## 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,1.

## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

În urma aprobării PUZ, se poate solicita elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu, în vederea precizării condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului sau se poate întocmi documentația tehnică, pe baza PUZ, în vederea obținerii autorizației de construire.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

O. MLPAT nr. 21/N/2000, Art. 16



pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

ANEXE

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr. 1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Rețele de echipare edilitară.  
Căi de acces carosabile și pietonale, spații publice, spații verzi.  
Funcțiuni industriale.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Conform Anexă nr.4

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 9, Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Art.20, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5

### 11.1. Condiții generale:

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### 11.2. Acoperiș și învelitori:

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton),

țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt

interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei (cf. HG 525/1996). Spațiile verzi pot fi comasate la nivelul unui grup de parcele sub formă de scuaruri plantate, locuri de odihnă sau terenuri de sport pentru cei care își desfășoară activitatea în zonă. Nu pot fi considerate spații verzi parcajele la sol. Suprafața minimă a spațiilor verzi poate fi redusă la 20% din suprafața parcelei, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. Se recomandă realizarea învelitorilor carosabile din zona parcajelor la sol din dale înierbate.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 70%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 2,1.

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

În urma aprobării PUZ, se poate solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, în vederea precizării condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului sau se poate întocmi documentația tehnică, pe baza PUZ, în vederea obținerii autorizației de construire.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUG.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

HG 525/1996,  
actualizată, Art. 16

ANEXE

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Conform Anexă nr. 1*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni de gospodărire comunală.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (exemplu poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr.4*

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea



înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m. Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

### **11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică,

închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt

acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate. Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale. Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate. Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Se vor realiza plantații în lungul aleilor din cimitirele municipiului.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 65%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 1,6.

# UVa      Zonă de urbanizare

## Zonă verde cu rol de agrement

### CADRUL LEGAL

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizarea *Zonă verde cu rol de agrement* este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>; Legea 24/2007, Art. 12

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUG constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor construcții decât cele admise prin PUG și prezentul regulament.

Legea 24/2007, Art. 9,12  
HG 525/1996, Art. 16

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

### ANEXE

Se recomandă asigurarea suprafețelor necesare realizării zonelor verzi prin includerea zonelor delimitate prin PUG ca UVa, Uve, UVt, UVs, în teritoriile tratate prin Planuri urbanistice zonale de reparcelare. Trecerea suprafețelor necesare zonelor verzi în domeniul public se va face prin reparcelare și viabilizare. Prin viabilizare și reparcelare, zonele UVa, Uve, UVt, UVs vor primi destinațiile Va, Ve, Vt, respectiv Vs și vor fi reglementate conform prezentului regulament.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII

VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbanistilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Conform Anexă nr. 1*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Spații verzi și plantate de folosință generală.  
Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ. Prin excepție, se admit modificări ale utilizărilor, cu condiția ca noile utilizări să fie cele admise pentru zonele funcționale **UVs** sau **UVt**.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr. 4*

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de re parcelare.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ sau PUD.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform PUZ sau PUD.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform PUZ sau PUD.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

*Vezi Anexă nr.10.1, 10.2, 14.1, 14.2, 15.5*

##### **11.1. Condiții generale:**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Configurarea fațadei, planimetriei și volumetriei clădirilor vor respecta caracterul zonei.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru

întreaga construcție.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Se recomandă utilizarea de materiale de construcții locale și tradiționale, naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). Utilizarea materialelor noi, contemporane, se permite cu condiția ca acestea să se integreze în mediul natural și construit tradițional, patrimonial, pe baza unui studiu de cromatică și de materiale întocmit de către proiectant, arhitect sau urbanist, studiu ce va fi parte integrantă a documentației depuse pentru emiterea autorizației de construire.

Se vor folosi doar culori pale, pastelate.

Se interzice utilizarea culorilor stridente și/sau lucioase.

### **11.2. Acoperiș și învelitori:**

Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, lemn, șîn drilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente. Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori pot fi acceptate.

Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest. Este interzisă utilizarea învelitorilor din material plastic, sau a celor metalice cu aspect de țiglă.

Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

### **11.3. Fațade:**

Pentru fațade se recomandă următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Se recomandă utilizarea cromaticii tradiționale: galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri, aceste nuanțe regăsindu-se pe straturile originale ale clădirilor istorice.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Se recomandă ca toate elementele din lemn ale fațadei să aibă vopsitorie opacă.

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.



Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.  
Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.  
Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn asemenea tipicului local.

#### **11.4. Goluri, tâmplării:**

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.  
Ferestrele existente cu tâmplărie tradițională de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor tradiționale din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise.

Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte. Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplăriile ușilor. Se acceptă uși din lemn, metal sau aluminiu. Ușile din plastic sunt interzise.

#### **11.5. Elemente constructive secundare:**

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de călcare din beton, în acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplăriilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace.

### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului

regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Evoluția controlată, protecția și dezvoltare durabilă și sustenabilă a Ansamblului urban cu grădini din Borsecul de Sus constituie un obiectiv strategic și prioritar al dezvoltării stațiunii istorice și a întregului oraș.

Imaginea spațială a zonei este determinată de structura parcelelor. Aceasta alcătuiește o rețea strânsă de străzi și alei, marcate de imaginea grădinilor de lângă și din fața caselor, amenajate foarte divers și cu multă dăruință. Parcelele relativ mici sunt delimitate de cele învecinate și de stradă cu garduri.

Clădirile au un procent de ocupare a terenului relativ mic. Multitudinea de pomi fructiferi și plante ornamentale oferă zonei un caracter distinct. Clădirile sunt destinate în principal locuirii și în mică măsură găzduirii turiștilor. Înălțimea clădirilor este de unu până la două etaje, în unele cazuri cu mansardă locuibilă.

Datorită reliefului accidentat, loturile sunt mici (cca. 15x12 m), iar clădirile se adaptează diferit la pantă.

Locuințele sunt așezate în așa fel încât să lase câte o fâșie îngustă de grădină pe cel puțin două laturi, rezultând o grădină mai mare în fața intrării în casă. Accesul se face întotdeauna printr-un pridvor orientat spre grădină.

Există multe tipuri de locuințe derivate din casa țărănească: cu 3 încăperi și pridvor pe toată latura lungă, cu 3 încăperi și pridvor parțial pe latura lungă, cu plan în formă de L cu pridvor pe o latură sau pe două, cu planimetrie pătrată.

Ansamblul din capătul străzii cu scări are un caracter omogen în cadrul zonei locuințelor cu grădini, datorat aceleiași etape de edificare (anii 60-70).

Clădirile au planimetrii identice sau asemănătoare, iar așezarea pe parcelă e mereu aceeași. Grădinile din fața casei sunt înguste, iar în spatele curții se găsesc anexele. Spațiul străzii e dominat de imaginea clădirilor care sunt apropiate una de alta, și au 1 sau 2 etaje cu mansardă locuibilă. Acoperișul e orientat cu coama către stradă și are o logie spre stradă.

Prezenta unitate teritorială de referință următoarele subzone funcțional-morfologice componente, delimitate conform PUG:

**01\_Ansamblul urban cu grădini\_a**

**01\_Ansamblul urban cu grădini\_b**

**01\_Ansamblul urban cu grădini\_c**

**01\_Ansamblul urban cu grădini\_d**

**01\_Ansamblul urban cu grădini\_e**

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu se admit intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau a funcționării zonei, ca entitate morfologică-funcțională. Pentru subzona **01\_ Ansamblul urban cu grădini\_e** se prevede obligativitatea de elaborare a PUZ de reparcelare.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

350/2001,  
actualizată,  
Art. 31<sup>3</sup>, 32, 46, 47  
HG 1408/2007, Art. 6

## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

ANEXE

Remodelarea străzilor, cf. PUG.

Realizarea străzilor, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice și a spațiilor publice propuse prin PUG și PUZ.

Modernizarea infrastructurii edilitare și a străzilor existente, introducerea trotuarelor, a pistelor pentru bicicliști pe străzile principale.

Realizarea unei legături auto interne în zona str. Bradului, conform *Plan reglementări urbanistice propuse*.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă păstrarea profilului funcțional mixt, dar cu o dominantă rezidențială, păstrarea tramei stradale, a parcellarului (indici urbanistici), a modului de ocupare a terenului (inclusiv împrejmuirea tradițională), a regimului de înălțime existent. Construcțiile noi vor respecta prevederile *Ghidului de protecție primară a stațiunii istorice din orașul Borsec*.

Caracterul dominant de grădină se dorește a fi păstrat. Se va avea în vedere poziția clădirii pe parcelă și raportul amprentei la sol în raport cu suprafața parcelei. Clădirile se vor retrage față de toate laturile ale parcelei. În cazuri de excepție motivate compozițional, se pot amplasa clădiri având una din laturi pe limita de proprietate.

Suprafețele neconstruite vor păstra respectiv amenaja cu funcțiunea de grădină decorativă sau grădină de legume și fructe cu vegetație predominantă. Trotuarele, drumurile de acces și terasele vor avea caracter deschis, fără închideri sau delimitări.

Pentru plantarea vegetației în grădini se recomandă folosirea arborilor, tufelor și florilor locale.

Se recomandă organizarea unui concurs de soluții supervizat de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru posibile PUZ, în special în subzona **01\_ Ansamblul urban cu grădini\_a**.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr. 1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

### 01\_ Ansamblul urban cu grădini\_a:

Funcțiuni de locuire cu regim de înălțime mic cu caracter urban(fără anexe gospodărești) cu grădini, funcțiuni de turism cu caracter intraurban sau extraurban de dimensiuni reduse(casă de vacanță, vilă și pensiune turistică sau agro-turistică), servicii de proximitate

Locuințe. Se vor asigura locuințe într-o proporție cuprinsă între 25% și 40% din SCD, calculată la nivelul întregii subzone.

### 01\_ Ansamblul urban cu grădini\_b:

Funcțiuni de locuire cu regim de înălțime mic cu grădini cu anexe gospodărești de dimensiuni reduse(max.10 mp), servicii de proximitate

Locuințe. Se vor asigura locuințe într-o proporție cuprinsă între 60% și 80% din SCD, calculată la nivelul întregii subzone.

### 01\_ Ansamblul urban cu grădini\_c:

Funcțiuni de locuire cu regim de înălțime mic cu grădini cu anexe gospodărești de dimensiuni reduse(max.10 mp), servicii de proximitate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, parcaje publice multietajate supraterrane sau subterane.

Locuințe. Se vor asigura locuințe într-o proporție cuprinsă între 25% și 40% din SCD, calculată la nivelul întregii subzone.

### 01\_ Ansamblul urban cu grădini\_d:

Funcțiuni agricole, cu excepția unităților zootehnice. Împăduriri.

### 01\_ Ansamblul urban cu grădini\_e:

Funcțiuni de locuire cu regim de înălțime mic cu caracter rural

Locuințe. Se vor asigura locuințe într-o proporție cuprinsă între 60% și 80% din SCD, calculată la nivelul întregii subzone.

### Pentru toate subzonele:

Spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit unități cu destinație specială, în interiorul parcelelor pe care acestea există la data aprobării prezentului regulament.

Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu

ducă la creșterea indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau a înălțimii clădirilor.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

*Conform Anexă nr.4, 5, 6, 8.2, , 9.1, 10.1, 10.2, 10.3.2.1, 10.3.2.2, 11.2, 11.3, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 14.1, 14.2, 15.2, 15.3, 15.5*

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.*

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta realliniierile cf. PUG.

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament. Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realiniierilor cf. PUG.

### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În situațiile cu regim de construire izolat, clădirile se vor retrage față de ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În situațiile cu regim de construire cuplat, clădirile se vor retrage față de cel puțin o limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Pentru situațiile cu regim de construire compact (înșiruit), clădirile se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei, dar nu pe o adâncime mai mare decât 18 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

#### **Pentru clădirile de locuințe:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța

minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **Pentru clădirile cu alte funcțiuni:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Străzile noi vor respecta profilele stabilite prin PUG.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

*Conform Anexă nr.2*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr. 2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. *Ordinului 536/1997, Art. 3.*

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Excepție fac subzona **01\_ Ansamblul urban cu grădini\_a** și **01\_ Ansamblul urban cu grădini\_c**, unde se permite regimul de înălțime maxim de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.

Excepție fac subzona **01\_ Ansamblul urban cu grădini\_a** și **01\_ Ansamblul urban cu grădini\_c**, unde înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă

superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m, iar înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 14 m.

Se admit depășiri locale ale regimului maxim de înălțime, cu rol de accentuare a punctelor semnificative ale structurii urbane, cu respectarea următoarelor condiții:

- accentele verticale vor fi stabilite prin PUZ subzona ;
- înălțimea clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt nu va depăși 17 m;
- suprafața proiecției orizontale a corpurilor care fac obiectul derogării nu va depăși 10% din aria construită, la nivelul întregii subzone;
- propunerea va fi însoțită, în faza PUZ, de un studiu al impactului asupra perspectivelor din și spre stațiunii istorice.

Reglementările privind regimul de înălțime și înălțimea clădirilor au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform Anexă nr.9.1, 10.1, 10.2, 10.3.2.1, 10.3.2.2, 11.2, 11.3, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 14.1, 14.2, 15.2, 15.3, 15.5

Se vor respecta prevederile *Ghidului de protecție primară a stațiunii istorice din orașul Borsec*, integrate în prezentul regulament.

Se va păstra forma tipică-tradițională a acoperișurilor și frontoanelor (vezi ilustrare). Pentru învelitori se vor folosi doar materialele tipice locale , ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal. Orice alt material este interzis a se folosi. Excepție fac clădirile monument sau cu valoare de monument la care se va reface învelitoarea originală. Învelitorile din tablă zincată, zinc și metal se va avea în vedere montarea și îmbinarea tradițională și anume, folosirea foilor de tablă înguste cu orientare orizontală. Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele reglementări: se vor folosi culori palide, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Este interzisă folosirea plăcilor metalice de format mare din tablă ondulată sau cutată.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Se vor utiliza doar jgheaburi și burlane metalice de preferință din cupru sau zinc. Folosirea oricărui alt material este interzisă. Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase. La clădiri monument sau cu valoare de monument se vor



folosi materialele originale. Decorațiile originale ale jgheaburilor și burlanelor se vor reproduce.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului cu respectarea prevederilor de mai sus, general valabile pentru toate tipurile de construcții. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### Toate subzonele:

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Pentru plantarea vegetației în grădini se recomandă folosirea arborilor, tufelor și florilor locale.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții și a Ghidului de protecție primară a stațiunii istorice din orașul Borsec- Anexa nr.8 la prezentul Regulament Local de Urbanism.*

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru ansamblurile de locuințe se admite un POT maxim de 35%.

Pentru ansamblurile mixte (locuire și funcțiuni turistice, servicii de proximitate), se admite un POT maxim de 25%.

Pentru utilizările cu funcțiuni agricole în intravilan se admite un POT de 20%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru ansamblurile de locuințe se admite un CUT maxim de 1,1.

Pentru ansamblurile mixte, se admite un CUT maxim de 0,9.

Pentru utilizările cu funcțiuni agricole în intravilan se admite un CUT maxim de 0,3.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Evoluția controlată, protecția și dezvoltare durabilă și sustenabilă a Ansamblului urban cu funcțiuni agricole din Borsecul de Sus constituie un obiectiv strategic și prioritar al dezvoltării stațiunii istorice și a întregului oraș.

Această zonă este limitată la parcelele adiacente străzii Mihai Eminescu din vestul "Borsec - Stațiune" și este așezată într-o vale îngustă, raportat la cota stațiunii. Dispunerea și structura funcțiunilor parcelelor și clădirilor urmează o formă de organizare rurală. Parcelele sunt de dimensiuni reduse și lasă loc pentru case de locuit cu un etaj, șuri, grajduri, precum și anexe gospodărești, respectiv hambare. Numărul mare de parcele include mici gospodării prin dispunerea clădirilor principale și a anexelor aferente. Gospodăriile amplasate în vestul străzii au în spatele acestora pajiști generoase, care se întind pe dealurile din împrejurime.

De-a lungul străzii se află cursul unui pârâu de munte care amplifică imaginea de sat a zonei. În timp ce unele parcele au grădini amenajate cu plante ornamentale, majoritatea gospodăriilor sunt determinate de imaginea de gospodărie țărănească cu animale domestice. Aici putem întâlni estetica construcțiilor specifice zonelor de munte, direct și fără modificări.

Prezenta unitate teritorială de referință are următoarele subzone funcțional-morfologice componente, delimitate conform PUG:

**02\_Ansamblul urban cu funcțiuni agricole\_a**

**02\_Ansamblul urban cu funcțiuni agricole\_b**

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Nu se admit intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau a funcționării zonei, ca entitate morfologică-funcțională. Pentru subzona **02\_Ansamblul urban cu funcțiuni agricole\_b** se prevede obligativitatea de elaborare a PUZ de reparcelare.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

350/2001,  
actualizată,  
Art. 31<sup>3</sup>, 32, 46, 47  
HG 1408/2007, Art. 6

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

ANEXE

Remodelarea străzilor, cf. PUG.

Realizarea străzilor, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice și a spațiilor publice propuse prin PUG și PUZ.

Modernizarea infrastructurii edilitare și a străzilor existente, introducerea trotuarelor, a pistelor pentru bicicliști pe străzile principale.

Realizarea unei legături auto interne la limita vestică a zonei, conform *Plan reglementări urbanistice propuse*.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă păstrarea profilului funcțional de locuire cu regim mic de înălțime și cu caracter rural, păstrarea tramei stradale, a parcelarului (indici urbanistici), a modului de ocupare a terenului (inclusiv împrejmuirea tradițională), a regimului de înălțime existent. Construcțiile noi vor respecta prevederile *Ghidului de protecție primară a stațiunii istorice din orașul Borsec*.

Caracterul rural/agricol al zonei se dorește a fi păstrat. Se va avea în vedere poziția clădirii pe parcelă și raportul amprente la sol în raport cu suprafața parcelei.

Pe parcele adânci se va construi doar în partea dinspre stradă (suprafață edificabilă). Partea posterioară a parcelei va fi utilizată exclusiv pentru agricultură. (suprafață agricolă).

Limita dintre suprafață edificabilă și suprafață agricolă este definită în actele de proprietate. În cazul în care această limită nu este definită, adâncimea suprafeței edificabile se consideră de 30 metri măsurată la limita de proprietate dinspre stradă.

Clădirile se vor retrage față de cel limitele laterale ale parcelei. Construirea pe limita dinspre stradă a parcelei este în principiu permisă. Se acceptă construirea pe una din limitele laterale ale parcelei dacă alinierea clădirii vecine o permite și dacă nu aduce prejudicii clădirii vecine. În acest caz, peretele vecin va trebui să fie un calcan fără goluri.

Pentru plantarea vegetației în grădini se recomandă folosirea arborilor, tufelor și florilor locale.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform Anexă nr.1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr.1* la prezentul regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

**Pentru toate subzonele:**

Funcțiuni de locuire cu regim de înălțime mic cu caracter rural cu anexe gospodărești, servicii de proximitate

Locuințe. Se vor asigura locuințe într-o proporție cuprinsă între 60% și 80% din SCD, calculată la nivelul întregii subzone.

Pe parcele adânci se va construi doar în partea dinspre stradă (suprafață edificabilă). Partea posterioară a parcelei va fi utilizată exclusiv pentru agricultură. (suprafață agricolă).

Spații verzi și plantate de folosință generală.  
Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice,

lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit unități cu destinație specială, în interiorul parcelelor pe care acestea există la data aprobării prezentului regulament.

Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu ducă la creșterea indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau a înălțimii clădirilor.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr.4, 5, 6, 8.3, , 9.1, 10.1, 10.2, 10.3.2.1, 10.3.2.2, 11.2, 11.3, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 14.1, 14.2, 15.2, 15.3, 15.5*

## **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.*

## **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta realliniierile cf. PUG. Construirea pe aliniament, pe limita dinspre stradă a parcelei este în principiu permisă.

Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realinierilor cf. PUG.

Pe parcele adânci se va construi doar în partea dinspre stradă (suprafață edificabilă).

Limita dintre suprafață edificabilă și suprafață agricolă este definită în actele de proprietate. În cazul în care această limită nu este definită, adâncimea suprafeței edificabile se consideră de 30 metri măsurată la limita de proprietate dinspre stradă.

## **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei.

În situațiile cu regim de construire izolat, clădirile se vor retrage față de ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se acceptă construirea pe una din limitele laterale ale parcelei dacă alinierea clădirii vecine o permite și dacă nu aduce prejudicii clădirii vecine. În acest caz, peretele vecin va trebui să fie un calcan fără goluri.

În situațiile cu regim de construire cuplat, clădirile se vor retrage față de cel puțin o limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Nu se admit situațiile cu regim de construire compact (înșiruit).

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

### **Pentru clădirile de locuințe:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

### **Pentru clădirile cu alte funcțiuni:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Străzile noi vor respecta profilele stabilite prin PUG.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

*Conform Anexă nr.2*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr. 2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. *Ordinului 536/1997, Art. 3.*

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Este admisă o mansardă sau un nivel retras la clădirile cu un singur nivel suprateran, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu

poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, P+M, P+R, D+P+1, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Se admit depășiri locale ale regimului maxim de înălțime, cu rol de accentuare a punctelor semnificative ale structurii urbane, cu respectarea următoarelor condiții:

- accentele verticale vor fi stabilite prin PUZ subzona ;
- înălțimea clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt nu va depăși 12 m;
- suprafața proiecției orizontale a corpurilor care fac obiectul derogării nu va depăși 10% din aria construită, la nivelul întregii subzone;
- propunerea va fi însoțită, în faza PUZ, de un studiu al impactului asupra perspectivelor din și spre stațiunii istorice.

Reglementările privind regimul de înălțime și înălțimea clădirilor au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform Anexă nr.10.1, 10.2, 10.3.2.1, 10.3.2.2, 11.2, 11.3, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 14.1, 14.2, 15.2, 15.3, 15.5

Se vor respecta prevederile *Ghidului de protecție primară a stațiunii istorice din orașul Borsec- Anexa nr.8 la prezentul Regulament Local de Urbanism.*

Se va păstra forma tipică-tradițională a acoperișurilor și frontoanelor (vezi ilustrare). Pentru învelitori se vor folosi doar materialele tipice locale , ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal. Orice alt material este interzis a se folosi. Excepție fac clădirile monument sau cu valoare de monument la care se va reface învelitoarea originală. Învelitorile din tablă zincată, zinc și metal se va avea în vedere montarea și îmbinarea tradițională și anume, folosirea foilor de tablă înguste cu orientare orizontală. Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele reglementări: se vor folosi culori palide, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Este interzisă folosirea plăcilor metalice de format mare din tablă ondulată sau cutată.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Se vor utiliza doar jgheaburi și burlane metalice de preferință din cupru sau zinc. Folosirea oricărui alt material este interzisă. Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase. La clădiri monument sau cu valoare de monument se vor folosi materialele originale. Decorațiile originale ale jgheaburilor și burlanelor se vor reproduce.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului cu respectarea prevederilor de mai sus, general valabile pentru toate tipurile de construcții. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

### **Toate subzonele:**

Partea posterioară a parcelei va fi utilizată exclusiv pentru agricultură (suprafață agricolă).

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Pentru plantarea vegetației în grădini se recomandă folosirea arborilor, tufelor și florilor locale.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții și a Ghidului de protecție primară a stațiunii istorice din orașul Borsec- Anexa nr.8 la prezentul Regulament Local de Urbanism.*

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI



**(POT)**

Pentru ansamblurile de locuințe se admite un POT maxim de 35%(din suprafața edificabilă).

Pentru ansamblurile mixte(locuire și funcțiuni turistice, servicii de proximitate), se admite un POT maxim de 40% (din suprafața edificabilă).

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru ansamblurile de locuințe se admite un CUT maxim de 0,9.

Pentru ansamblurile mixte, se admite un CUT maxim de 1,1.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Conform Studiului de fundamentare în domeniul turismului și a activităților economice respectiv Studiului de fundamentare în domeniul protecției mediului pentru Planul Urbanistic General 2012 al orașului Borsec, dar și Ghidului de Protecție a stațiunii istorice elaborat în 2009, zona Lunca Mare reprezintă principala rezervă de teren și de resurse a stațiunii istorice.

PUG propune protejarea și valorificarea zonei Lunca Mare, în primul rând prin limitarea activităților de construcții și prin accesibilizarea ei ca zonă de agrement în parte amenajată.

Pentru UTR Lunca Mare se instituie obligativitatea întocmirii PUZ pentru întreaga UTR, în vederea asigurării unei coerențe funcțional-spațiale. După aprobarea PUZ, realizarea obiectivelor propuse poate fi etapizată.

Prezenta UTR este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

03\_Lunca Mare\_a  
03\_Lunca Mare\_b  
03\_Lunca Mare\_c  
03\_Lunca Mare\_d  
03\_Lunca Mare\_e  
03\_Lunca Mare\_f  
03\_Lunca Mare\_g

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea PUZ Lunca Mare, se instituie interdicție temporară de construire pentru întreaga suprafață a UTR Lunca Mare, cu excepția subzonei **03\_Lunca Mare\_g**

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 46

La elaborarea PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este UTR Lunca Mare, delimitată cf. PUG.
  - se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
  - se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate
  - obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete
- După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.
- parcele de dimensiunea minimă de 1000 mp.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32, 47

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lărgirea amprizei străzilor, cf. PUG.

Realizarea străzilor, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice și a spațiilor publice propuse prin PUG și PUZ.

Realizarea de trasee pietonale și cicloturistice de legătură între zonele urbanizate și mediul natural valoros și din punct de vedere turistic, care mărginesc zona Lunca Mare, cf. PUG.

Realizarea de echipamente publice și amenajarea de spații verzi în subzonele **03\_Lunca Mare\_a, 03\_Lunca Mare\_e**.

Rezervarea terenului pentru investițiile de infrastructură sportivă-turistică, ex. patinoar.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă dezvoltare urbanistică sustenabilă și durabilă a întregii zone, cu o atenție sporită la patrimoniul natural, și indirect celui construit, Lunca Mare fiind în prelungirea spațială a stațiunii istorice, astfel fiind „cheia” conectării acesteia la mediul natural înconjurător. Se recomandă etapizarea urbanizării zonei.

Se recomandă organizarea unui concurs de soluții supervizat de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

*Conform Anexă nr. 1*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **03\_Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

Alei pietonale și pentru bicicliști, podețe, mobilier, amenajări și locuri de odihnă, lucrări de protecție a mediului.

#### **03\_Lunca Mare\_b – zona de instituții și servicii dominant turistice, aferente zonei naturale**

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public, echipamente publice aferente zonelor turistice, servicii aferente zonelor turistice, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cultură, spații verzi și plantate de folosință generală.

Funcțiuni de turism: se vor asigura într-o proporție cuprinsă între 50% și 70% din SCD, calculată la nivel de parcelă.

#### **03\_Lunca Mare\_c – zona cu case de vacanță**

Caze de vacanță.  
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

### **03\_Lunca Mare\_d – zona mixtă, activități turistice și de locuire conexă**

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban sau extraurban de dimensiuni mici și medii (vilă și pensiune turistică sau agro-turistică, motel), funcțiuni de locuire aferente cu caracter urban.

Funcțiuni de turism: se vor asigura într-o proporție cuprinsă între 50% și 70% din SCD, calculată la nivel de parcelă.

### **03\_Lunca Mare\_e – zona naturală cu rol ecologic, de protecție**

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată.

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

### **03\_Lunca Mare\_f – zonă agroturistică**

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni de loisir public.

### **03\_Lunca Mare\_g – zonă cu dotări sportive**

Spații verzi și plantate de folosință generală.

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

Funcțiuni sportive.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **03\_Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

Se admit funcțiuni sportive și dotări de agrement, cu respectarea următoarelor condiții:

- lucrările nu vor afecta habitatele speciilor protejate existente în zonă. Pentru evaluarea efectelor intervențiilor, se va elabora un studiu de impact;
- materialele și tehnicile utilizate pentru clădirile anexe de deservire a funcțiunilor sportive vor permite demontarea/îndepărtarea acestora, fără afectarea solului.

### **03\_Lunca Mare\_d – zona mixtă, activități turistice și de locuire conexă**

Se admite conversia clădirilor existente, cu condiția asigurării funcțiunii de turism într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum

și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

### **03\_Lunca Mare\_f – zonă agroturistică**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

### **03\_Lunca Mare\_g – zonă cu dotări sportive**

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise locuirea permanentă exclusiv, serviciile de proximitate.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr.4, 5, 6, 10.1, 10.2, 11.1, 11.2, 11.3, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 13.3, 14.1, 14.2, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4., 15.5*

## **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

## **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

### **03\_Lunca Mare\_a, e:**

Conform PUZ și studiu de impact.

### **03\_Lunca Mare\_b, c,d, f, g**

Conform PUZ.

## **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **03\_Lunca Mare\_a, e:**

Conform PUZ și studiu de impact.

### **03\_Lunca Mare\_b, c, d, f, g:**

În situațiile cu regim de construire izolat, clădirile se vor retrage față de ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Nu se admit situațiile cu regim de construire cuplat.

Nu se admit situațiile cu regim de construire compact (înșiruit).

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

### **03\_Lunca Mare\_a, e :**

Conform PUZ și studiu de impact

### **03\_Lunca Mare\_b, c, d, f, g:**

#### **Pentru clădirile cu componentă rezidențială:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **Pentru clădirile cu alte funcțiuni(fără componentă rezidențială):**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **03\_Lunca Mare\_a:**

Nu se permite construirea de străzi, cu excepția celor trasate prin prezentul PUG, ca străzi locale, cu profil

reduc. Accesul auto va fi permis exclusiv pentru aprovizionare și situații de urgență.

### **03\_Lunca Mare\_b, c, d, f, g:**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Străzile noi vor respecta profilele stabilite prin PUG.

Se recomandă amplasarea străzilor de acces carosabil astfel încât accesul pietonal spre zona naturală a locuitorilor să nu traverseze străzi. Se recomandă amenajarea alei pietonale/ciclistice în axul median al zonei Lunca Mare, în continuarea stațiunii istorice

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **03\_Lunca Mare\_a, e:**

Nu se permite amenajarea de parcaje, cu excepția acceselor publice adiacente căilor de acces, unde vor fi asigurate parcaje pentru turiști, vizitatori.

### **03\_Lunca Mare\_b, c, d, f, g:**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

### **03\_Lunca Mare\_a:**

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel. Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 6 m. Nu se admite construirea de subsoluri sau demisoluri. Prin excepție, se admit înălțimi mai mari, numai pentru turnuri de observație a florei și faunei din zonă.

### **03\_Lunca Mare\_b, d, g:**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

### **03\_Lunca Mare\_c, f:**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M,

D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

Reglementările privind regimul de înălțime și înălțimea clădirilor au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform Anexă nr. 10.1, 10.2, 11.1, 11.2, 11.3, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 13.3, 14.1, 14.2, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4., 15.5

Se vor respecta prevederile *Ghidului de protecție primară a stațiunii istorice din orașul Borsec*, integrate în prezentul regulament.

Se va păstra forma tipică-tradițională a acoperișurilor și frontoanelor (vezi Anexa nr.8). Pentru învelitori se vor folosi doar materialele tipice locale, ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrilă, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal. Orice alt material este interzis a se folosi.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele reglementări: se vor folosi culori palide, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Este interzisă folosirea plăcilor metalice de format mare din tablă ondulată sau cutată.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Se vor utiliza doar jgheaburi și burlane metalice de preferință din cupru sau zinc. Folosirea oricărui alt material este interzisă. Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului cu respectarea prevederilor de mai sus, general valabile pentru toate tipurile de construcții. Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ



Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

#### Toate subzonele:

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Pentru plantarea vegetației în grădini se recomandă folosirea arborilor, tufelor și florilor locale.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### 03\_Lunca Mare\_b, c, d, f, g:

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Se vor asigura prin PUZ spații verzi după cum urmează:

- Funcțiuni comerciale: **25% din suprafața parcelei**
- Funcțiuni de cultură: **30% din suprafața parcelei**
- Funcțiuni de sănătate: cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**
- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **30% din suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei.

Prin PUZ Lunca Mare, spațiile verzi vor fi delimitate ca UTR cu utilizarea Va, Vs, sau Ve.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejurimi cu excepția celor de vegetație în toate zonele.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

#### 03\_Lunca Mare\_a, e:

Conform PUZ și studiu de impact.

#### 03\_Lunca Mare\_b, d, g:

Se admite un POT maxim de 25%.

#### 03\_Lunca Mare\_c, f:

Se admite un POT maxim de 15%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A

## TERENULUI (CUT)

### **03\_Lunca Mare\_a, e:**

Conform PUZ și studiu de impact.

### **03\_Lunca Mare\_b, d, g:**

Se admite un CUT maxim de 1.

### **03\_Lunca Mare\_c, f:**

Se admite un CUT maxim de 0,5.

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Conform Studiului de fundamentare în domeniul turismului și al activităților economice precum și Studiului de fundamentare în domeniul protecției mediului pentru Planul Urbanistic General 2012 al orașului Borsec, zona 04\_zona Remetea constituie una dintre principalele rezerve de teren cu ale orașului. Valoarea (naturală, turistică, economică) ridicată se datorează poziției, potențialului de valorificare a traseului fostei căi ferate înguste ce face printr-un viaduct legătura spre platforma veche a fabricii de îmbuteliere a apei minerale din Borsecul de Sus.

PUG propune protejarea și valorificarea zonei 04\_zona Remetea, în primul rând prin limitarea activităților de construcții (controlat pentru o posibilă fermă de panouri solare) și prin accesibilizarea ei ca zonă de agrement parțial amenajată.

Pentru UTR 04\_zona Remetea se instituie obligativitatea întocmirii PUZ pentru întreaga UTR, în vederea asigurării unui caracter urban unitar, coerent și sustenabil din punct de vedere ecologic și economic.

După aprobarea PUZ, realizarea obiectivelor propuse poate fi etapizată.

Prezenta UTR este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

**04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement**

**04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități**

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Până la aprobarea PUZ 04\_zona Remetea, se instituie interdicție temporară de construire pentru întreaga suprafață a UTR 04\_zona Remetea.

La elaborarea PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este UTR 04\_zona Remetea, delimitată cf. PUG.
  - se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
  - se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate
  - obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete
- După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.
- nu se permit operațiuni de parcelare-reparcelare

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 46

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 32, 47

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001  
actualizată, Art. 46

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

ANEXE

Realizarea străzilor, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice și a spațiilor publice propuse prin PUG și PUZ.

Asigurarea măsurilor necesare pentru protecția imaginii -siluetei urbane caracteristice și pentru păstrarea perspectivelor valoroase din oraș.

Realizarea de trasee pietonale și cicloturistice de legătură între zonele urbanizate care mărginesc 04\_zona Remetea, cf. PUG.

Realizarea de echipamente publice și amenajarea de spații verzi în subzona **04\_a**.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă organizarea unui concurs de soluții supervizat de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Conform Anexă nr.1

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

#### **04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Alei pietonale și pentru bicicliști, podețe, mobilier, amenajări și locuri de odihnă, lucrări de protecție a mediului.

#### **04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități:**

Funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public, spații verzi și plantate de folosință generală.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

#### **04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Se admit funcțiuni de loisir și dotări de agrement, cu respectarea următoarelor condiții:

- lucrările nu vor afecta habitatele speciilor protejate existente în zonă. Pentru evaluarea efectelor intervențiilor, se va elabora un studiu de impact;
- materialele și tehnicile utilizate pentru clădirile anexe de deservire a funcțiunilor de loisir vor permite demontarea/îndepărtarea acestora, fără afectarea solului.

#### **04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități:**

Se admit funcțiuni sportive și dotări de agrement, cu respectarea următoarelor condiții:

- lucrările nu vor afecta habitatele speciilor protejate existente în zonă. Pentru evaluarea efectelor intervențiilor, se va elabora un studiu de impact;
- materialele și tehnicile utilizate pentru clădirile anexe de deservire a funcțiunilor sportive vor permite demontarea/îndepărtarea acestora, fără afectarea solului.

Se admite amenajarea unei ferme de panouri solare cu respectarea următoarelor condiții:

- lucrările nu vor afecta imaginea-silueta urbană tradițională, perspectivele valoroase din oraș(spre și înspre stațiune)
- lucrările nu vor afecta habitatele speciilor protejate existente în zonă. Pentru evaluarea efectelor intervențiilor, se va elabora un studiu de impact, incluzând studiul de silueta-imagine urbană;
- materialele și tehnicile utilizate pentru echipamentele și clădirile anexe de deservire a fermei solare vor permite demontarea/îndepărtarea acestora, fără afectarea solului.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Se interzice utilizarea simultană ca fermă solară și zonă cu funcțiuni de loisir și activități sportive.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr.4, 5, 6, 9.1, 10.1, 10.2, 11.2, 11.3, 12.1, 12.2, 14.1, 14.2, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4., 15.5*

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Conform PUZ și studiu de impact.

#### **04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități:**

Conform PUZ.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Conform PUZ și studiu de impact.

#### **04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități:**

În situațiile cu regim de construire izolat, clădirile se vor retrage față de ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În situațiile cu regim de construire cuplat, clădirile se vor retrage față de cel puțin o limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Nu se permit situațiile cu regim de construire compact (înșiruit).

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

### **04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Conform PUZ și studiu de impact.

### **04\_zona Remetea\_b – zona de activități aferente zonei naturale:**

#### **Pentru clădirile cu funcțiuni de loisir și sportive:**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **Pentru construcții aferente fermei de panouri solare:**

Distanța minimă dintre două clădiri va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

### **04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Nu se permite construirea de străzi. Accesul auto va fi permis exclusiv pentru situații de urgență.

### **04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități:**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Străzile noi vor respecta profilele stabilite prin PUG.

Se recomandă amplasarea străzilor de acces carosabil în interiorul zonei, astfel încât accesul pietonal spre zona naturală a locuitorilor să nu traverseze străzi. Se recomandă amenajarea unei alei pietonale/ciclistice perimetrale în lungul limitei dintre cele două subzone

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

*Conform Anexă nr.2*

### **04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Nu se permite amenajarea de parcaje, cu excepția

acceselor publice adiacente căilor de acces.

**04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități:**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

**04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel. Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 6 m. Nu se admite construirea de subsoluri sau demisoluri. Prin excepție, se admit înălțimi mai mari, numai pentru turnuri de observație a florei și faunei din zonă.

**04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități:**

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 6 m. Nu se admite construirea de subsoluri sau demisoluri.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

Reglementările privind regimul de înălțime și înălțimea clădirilor au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr. 9.1, 10.1, 10.2, 11.2, 11.3, 12.1, 12.2, 14.1, 14.2, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4., 15.5*

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Echiparea edilitară nu va afecta patrimoniul natural și construit.

Se interzice dispunerea cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**Toate subzonele:**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu

excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

**04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități:**

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Se vor asigura prin PUZ spații verzi după cum urmează:

- Funcțiuni de loisir și activități sportive: **70% din**

**suprafața parcelei**

- Ferma de panouri solare: **25% din suprafața parcelei**

Prin PUZ 04\_zona Remetea, spațiile verzi vor fi delimitate ca UTR cu utilizarea Va sau Vs.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Conform PUZ și studiu de impact.

**04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități aferente zonei naturale:**

Conform PUZ și studiu de impact.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**04\_zona Remetea\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement:**

Conform PUZ și studiu de impact.

**04\_zona Remetea\_b – zona principală de activități:**

Conform PUZ și studiu de impact.







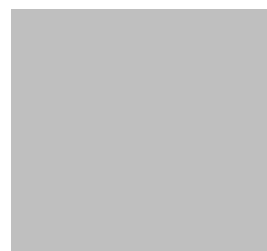
## ZCP01 – Stațiunea istorică

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR a orașului de sus, este compusă din structura urbană istorică a stațiunii (1804- 1948) cu dispunerea pavilionară a funcțiunilor, tipologie caracteristică a băilor alpine din Imperiul Austro-Ungar, intervenții din perioada 1948- 1990 și zone cu intervenții recente neomogene.

Zona este definită de pajiștile generoase cu copaci bătrâni și izvoare de apă minerală. Peisajul pajiștilor este străbătut de 2 străzi: la est de b-dul 7 Izvoare , la vest de strada Carpați. Construirea în această zonă tip parc a orașului este definită de vile

### CADRUL LEGAL



reprezentative cu 1 până la 2 etaje, cu acoperișuri sofisticate și fațade ornamentate. Datorită structurii istorice a proprietăților, clădirile sunt amplasate la distanțe generoase una față de cealaltă, fără garduri sau grădini. Excepție face ansamblul line-ar de clădiri de-a lungul bulevardului 7 Izvoare, în centrul zonei. Aici clădirile sunt aliniate la frontul construit și alcătuiesc un “bulevard în mijlocul pădurii”.

Pe baza analizelor urbane referitoare la monumente, a razelor de protecție și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă ca Zonă Construită Protejată. Prezenta ZCP este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

**SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit**, subzonă a stațiunii istorice predominant cu zone verzi, funcțiuni turistice și clădiri pavilionare fără împrejurimi. În această zonă se află o zona naturală de protecție a Mesteacănului Pitic.

**SZCP 02- Aleea 7 Izvoare**, subzonă dens construită, cu funcțiuni predominant de comerț, instituții și servicii

**SZCP 03- Subzonă centrală** cu servicii și comerț aflată la capătul dinspre sud-vest a stațiunii, insuficient conturat însă cu mare potențial de a se dezvolta ca zonă de primire în stațiune. Acest potențial va fi studiat printr-un plan urbanistic zonal. În consecință, se instituie interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

**SZCP 04- Subzonă cu locuințe** este constituită ca excepție față de caracterul predominant al stațiunii cu funcțiune predominantă de locuire cu aspect rezidențial parcele și împrejurimi.

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement** constituită din păduri în intravilan, zone pentru sport și agrement și fânețe

**SZCP 06- Ansamblu pavilionar** predominant cu funcțiuni turistice în vile și funcțiuni de locuire.

**SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic** este constituită parțial prin imaginea pavilionară și parțial prin imaginea cu front continuu subliniind caracterul comercial.

**SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare** cu locuințe și cazare, este constituită în mare parte din parcelări recente, fără să țină cont de caracterul tipic al stațiunii. Pentru păstrarea caracterului tipic al stațiunii se propune restructurarea prin studierea în detaliu a subzonei. În consecință, se instituie interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

**SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice** constituit din fosta popicărie, propusă pentru reconstruire, și anexe ale uzinei electrice, cu potențial pentru funcțiune cultural-turistică.

**SZCP 10- Subzonă cu caracter rural** constituit din funcțiuni mixte, imagine neomogenă

**SZCP 11- Subzonă de camping** constituită din unități de cazare minimale din lemn și spațiu verde pentru corturi

**SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale** pentru protecția infrastructurii tehnice

**SZCP 13- Subzonă de pădure** din partea nordică a zonei Scaunul Rotund.

**SZCP 14- Subzonă centrul balnear nou** constituit ca și excepție în zona ansamblului pavilionar înverzit

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46; Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21;

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Utilizările alocate prin prezenta secțiune fiecărei subzone construite protejate sunt definitive și nu pot fi modificate.

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Stațiune istorică stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 47  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46

Se instituie interdicție de construire la subzonele **SZCP 013- Subzonă de pădure, SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement, SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit, SZCP 02- Aleea 7 Izvoare, SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**, exceptându-se următoarele categorii de lucrări de construcții:

- subzona **SZCP 013- Subzonă de pădure**: reabilitare, reparare, consolidare, susținere, modernizare instalații, și utilaje tehnologice, de infrastructură existente, de conservare-restaurare elemente de patrimoniu construit și natural, lucrări de amenajare de spații verzi, a spațiilor publice, a traseelor turistice, lucrări de construcții cu caracter provizoriu(chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame).
- subzona **SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**: construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare sau de reparare construcții și instalații aferente în conformitate cu utilizările funcționale corespunzătoare admise, lucrări de consolidare, reabilitare, reparare, susținere, modernizare instalații, și utilaje tehnologice, infrastructură, de conservare-restaurare elemente de patrimoniu construit și natural, lucrări de amenajare de spații verzi, a spațiilor publice, a traseelor turistice, lucrări de construcții cu caracter provizoriu (chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame).
- subzona **SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit**: reconstruire, restaurare, consolidare, reabilitare sau de reparare construcții existente și instalații aferente, schimbare de destinație în conformitate cu utilizările funcționale corespunzătoare admise, lucrări de consolidare, reabilitare, reparare, susținere, modernizare instalații, și utilaje tehnologice, infrastructură, de conservare-restaurare elemente de patrimoniu construit și natural, lucrări de amenajare de spații verzi, a spațiilor publice, a traseelor turistice, lucrări de construcții cu caracter provizoriu (chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame).
- subzonele **SZCP 02- Aleea 7 Izvoare, SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**: extindere, mansardare construcții existente, reconstruire, restaurare, consolidare, reabilitare sau de reparare construcții existente și instalații aferente, schimbare de destinație în conformitate cu utilizările funcționale corespunzătoare admise, lucrări de consolidare, reabilitare, reparare, susținere, modernizare instalații, și utilaje tehnologice, infrastructură, de conservare-restaurare elemente de patrimoniu construit și natural, lucrări de amenajare de spații verzi, a spațiilor publice, a traseelor turistice, lucrări de construcții cu caracter provizoriu (chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame).

La toate celelalte subzone construite protejate sunt permise toate categoriile de lucrări, în conformitate cu legislația în vigoare și prevederile prezente.

La toate clădirile monument precum și la cele propuse spre protecție locală sau includerea pe LMI, se interzice extinderea pe verticală(supraetajarea), modificarea modului de amplasare a clădirilor față de aliniament, înălțimea clădirilor sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei. Extinderile pe orizontală vor avea suprafața construită pe sol de max.100 mp și vor adăposti funcțiuni anexă, complementare, diferite de funcțiunea corpului de clădire principal existent.

Pentru subzonele **SZCP 03- Subzonă centrală, SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare și SZCP 13- Subzonă de pădure** construirea de clădiri noi sau extinderi de clădiri se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

Având în vedere faptul că lucrările de reabilitare energetică a fațadelor modifică aspectul exterior al clădirilor, fiind vizibile din exterior, acestea se vor executa numai pe baza și cu respectarea unei autorizații de construire.

Se interzic lucrări de reabilitare energetică limitate la o parte a clădirii. Se vor autoriza numai lucrări care tratează cel puțin o clădire, în totalitate.

## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE ÎN ZONĂ

## ANEXE

- Baza de tratament-noul centru balnear
- Amenajare- reamenajare parcuri, conform PUG

- Amenajarea traseelor verzi din zonă, conform PUG
- Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare, inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- Reabilitarea, restaurarea clădirilor monument sau cu valoare de patrimoniu existente în zonă

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea rețelei de străzi și de infrastructură edilitară, introducerea în subteran a cablurilor aeriene existente.

Evaluarea, în cadrul PUZCP, a posibilităților de extindere a rețelei de străzi și piețe pietonale, remodelarea zonei de intrare în stațiunea istorică.

Introducerea de piste pentru bicicliști în profilele străzilor.

Realizarea unui parcaj public.

Reorganizarea și reamenajarea pieței agro-alimentare.

Reabilitarea, restaurarea întregii zone de parc din stațiune.

Restaurarea pavilioanelor de protecție a apelor minerale.

Organizarea unui concurs de soluții pentru reorganizarea unitară a rețelei de spații publice la nivelul întregii zone centrale, cu colaborarea Ordinului Arhitecților din România, Registrul Urbaniștilor din România, și sub supervizarea Direcției Județene de Cultură Harghita.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

*Conform Anexă nr. 1*

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei nr. 1* la prezentul regulament.

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### **SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit**

Spații verzi, funcțiuni de loisir public, locuri de joacă, amenajări ale spațiului public

Funcțiuni de turism, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură

Străzi, alei pietonale, accese

Funcțiuni aferente exploatării apei minerale

#### **SZCP 02- Aleea 7 Izvoare**

Funcțiuni de comerț, funcțiuni de turism, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cultură, funcțiuni pentru instituții și servicii, funcțiuni alimentație publică

#### **SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

Funcțiuni de comerț, funcțiuni de cultură, funcțiuni pentru instituții și servicii, funcțiuni de turism

#### **SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

Locuințe, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

Spații verzi, funcțiuni sportive, alei pietonale, accese, funcțiuni de loisir public, locuri de joacă, amenajări ale spațiului public.

**SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

Vile turistice, locuințe, funcțiuni turistice  
Funcțiuni de loisir public, spații verzi, alei pietonale

**SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

Funcțiuni de comerț, funcțiuni de turism, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cultură, funcțiuni pentru instituții și servicii, alimentație publică.

**SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare**

Vile turistice, locuire, servicii complementare locuirii  
Funcțiuni de loisir public, spații verzi, alei pietonale

**SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

Cultură, instituții și servicii, funcțiuni de turism, loisir, spații verzi, alei pietonale

**SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

Locuire, instituții și servicii, spații verzi, alei pietonale

**SZCP 11- Subzonă de camping**

Funcțiuni de turism specifice pentru camping, spații verzi, alei pietonale

**SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Funcțiuni legate de domeniul de protecție

**SZCP 13- Subzonă de pădure**

Spații verzi, funcțiuni de loisir public, locuri de joacă, amenajări ale spațiului public  
Funcțiuni de turism cu caracter extraurban  
Străzi, alei pietonale, accese  
Funcțiuni aferente exploatării apei minerale

**SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Spații verzi, funcțiuni de loisir public, locuri de joacă, amenajări ale spațiului public  
Funcțiuni de sănătate  
Străzi, alei pietonale, accese  
Funcțiuni aferente exploatării apei minerale

**ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU  
CONDIȚIONĂRI****SZCP 03- Subzonă centrală****SZCP 04- Subzonă cu locuințe****SZCP 06- Ansamblu pavilionar****SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic****SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare****SZCP 10- Subzonă cu caracter rural****SZCP 11- Subzonă de camping**

Sunt permise construirea anexelor cu condiția ca acestea să nu fie alipite clădirilor, să fie construite din lemn cu învelitoare din țigle, tablă metalică gri mată sau

șindrilă.

Anexele pentru depozitarea lemnului pot fi deschise cu condiția ca lemnele să fie clădite ordonat.

#### **SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

Sunt permise construcții cu scopul să susțină funcțiunea de sport, agrement și loisir. Nu se permit spații destinate cazării.

#### **SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Nu sunt.

#### **SZCP 13- Subzonă de pădure**

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban, care să susțină funcțiunea de sport, agrement și loisir.

### **ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Este interzisă construirea pe spațiile verzi.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr.4, 5, 6, 9.1, 10.1, 10.2, 10.3.1.1, 10.3.1.2, 10.3.1.3, 11.1, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 13.3, 14.1, 14.2, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4., 15.5*

### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

#### **SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

#### **SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare**

#### **SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Parcela minimă construibilă va avea suprafață de 800 m<sup>2</sup>

#### **SZCP 02- Alea 7 Izvoare**

#### **SZCP 03- Subzonă centrală**

#### **SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

Parcela minimă construibilă va avea suprafață de 300 m<sup>2</sup>

#### **SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

#### **SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

Parcela minimă construibilă va avea suprafață de 200 m<sup>2</sup>

#### **SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

Este interzisă dezmembrarea.

#### **SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Conform specificațiilor tehnice a funcțiunii speciale.

### **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

#### **SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

La minim 10 metri de la aliniament.

#### **SZCP 02- Alea 7 Izvoare**

Se vor respecta retragerile existente față de aliniament.

**SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

Amplasarea clădirilor se va face fie pe aliniament fie la o distanță de 20 metri față de aliniament

**SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

Conform PUZ.

**SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare**

Conform PUZ.

**SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

Clădirilor se vor amplasa fie pe aliniament fie la maxim 4 metri față de aliniament dar aliniată la cel puțin una din clădirile vecine.

**SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

Clădirile se vor amplasa la 6 metri față de aliniament. Clădirile aflate pe parcele cu servitute se vor amplasa la distanțe, față de clădirile vecine, egale sau mai mari decât înălțimea la coamă a clădirii de edificat.

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

Clădirile se vor amplasa fie pe aliniament fie față de aliniament la distanțe mai mari decât înălțimea lor maximă.

**SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

Clădirile se vor amplasa față de aliniament la distanțe cuprinse între 3 metri și 35 metri față de aliniament.

**SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Conform specificațiilor tehnice a funcțiunii speciale.

**SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Conform PUZ.

**ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

În cazul construirii sau extinderii clădirilor pe parcele, vor păstra o distanță minimă față de limitele laterale și posterioare, egale cu înălțimea maximă (la coamă) a clădirii.

**SZCP 02- Alea 7 Izvoare**

Clădirile se vor amplasa fie pe limitele laterale ale parcelei fie la o distanță minimă de 3 metri și maximă de 6 metri față de limitele laterale ale parcelei. Clădirile se vor amplasa față de limitele posterioare ale parcelei, la distanțe între 0 metri și 20 metri.

**SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

Conform PUZ.

**SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

Clădirile se pot construi pe una din limitele laterale ale parcelei sau la distanțe mai mari de 3 metri față de una sau ambele limite laterale ale parcelei dar nu la distanțe



mai mici decât  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la coamă față de clădirea vecină.

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

Clădirile se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare ale, la distanțe mai mari decât înălțimea lor maximă.

**SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

Clădirile se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare la distanța maximă de 35 metri.

**SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

Clădirile se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare ale, la distanțe mai mari de 3 metri.

**SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Conform specificațiilor tehnice a funcțiunii speciale.

**SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Conform PUZ.

**ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

**SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

Clădirile vor păstra o distanță minimă față de limitele laterale și posterioare, egale de două ori înălțimea maximă (la coamă) a clădirii.

Anexele se pot construi la distanțe minime de 2 metri față de clădiri.

**SZCP 02- Aleea 7 Izvoare**

Clădirile pe aceeași parcelă se vor amplasa fie alipite fie la distanțe cuprinse între minim 3 metri și maxim 6 metri unele față de altele.

**SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

Conform PUZ.

**SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

Clădirile nu se pot construi la distanțe mai mici de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streșină.

Anexele se pot construi la distanțe minime de 2 metri față de clădiri.

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

Clădirile se vor amplasa la distanțe minime egale cu înălțimea lor maximă.

**SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

Anexele se vor amplasa la minim 2 metri față de clădiri.

**SZCP 11- Subzonă de camping**

Clădirile pentru campare se vor amplasa la distanțe minime egale cu înălțimea lor maximă.

**SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Conform specificațiilor tehnice a funcțiunii speciale.

**SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Conform PUZ.

## ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit**

**SZCP 02- Strada 7 Izvoare**

**SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

**SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

**SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

**SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

**SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare**

**SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

**SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

**SZCP 11- Subzonă de camping**

**SZCP 13- Subzonă de păduri**

**SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Pentru amenajarea drumurilor se vor considera următoarele caracteristici spațiale:

- strada este utilizată în același timp de către pietoni, bicicliști și autoturisme, fără bordură sau trotuar.
  - se vor păstra profilelele străzilor, alinamentele și zonificările existente.
  - finisajul străzilor și drumurilor va fi din calupuri de piatră naturală, piatră de râu sau pietriș. Pe străzile principale cu circulație auto se acceptă asfaltul.
  - finisajele căărilor și a suprafețelor pietonale vor avea ca strat de uzură:
    - a. suprafețe consolidate din piatră naturală locală (andezit și bazalt) sub formă de cuburi de dimensiuni mici până la medii, pe alocuri piatră de râu.
    - b. suprafețele din pământ sau nisip stabilizat cu ciment sau var.
    - c. suprafețe neconsolidate din pietriș, respectiv pământ compactat.
- Pavelele din beton, plăcile din beton sau betonul turnat se interzic a se folosi ca strat de uzură a străzilor, a drumurilor și a aleilor și căărilor pietonale.

**SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Conform specificațiilor tehnice a funcțiunii speciale.

## ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei nr. 2* la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

## ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

**SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: D+P, P+1, P+1+M, D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: D –demisol, P –parter, M -mansardă). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m. Excepție fac turnurile sau foișoarele vilelor care se pot

ridica cu un nivel față de cornișa clădirii.  
Considerând terenul în pantă, înălțimea se măsoară de la media dintre cotele maxime și minime ale terenului aferente amprentei la sol.

**SZCP 02- Aleea 7 Izvoare**

Regimul de înălțime va fi una dintre următoarele configurații: P+1, P+1+M, D+P+1+M, D+P+2

**SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

Conform PUZ

**SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1+M

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

Se va stabili de necesitățile funcționale

**SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

**SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

Regimul de înălțime maxim este de P+1+M

**SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare**

Conform PUZ

**SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

Regimul de înălțime maxim admis este de P+1

**SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Se stabilește în funcție de necesitățile funcționale.

**SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Regimul de înălțime va fi una dintre următoarele configurații: P+1, P+1+M, D+P+1+M, D+P+2

**ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

*Conform Anexă nr.4, 5, 6, 9.1, 10.1, 10.2, 10.3.1.1, 10.3.1.2, 10.3.1.3, 11.1, 12.1, 12.2, 13.1, 13.2, 13.3, 14.1, 14.2, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4., 15.5*

**SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit**

**SZCP 02- Aleea 7 Izvoare**

**SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

**SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

**SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

**SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

**SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare**

**SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

**SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

**SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

**A. Acoperișuri**

**A.1 Forma acoperișului**

Sunt acceptate doar formele specifice indicate în anexă și anume: acoperiș în patru ape și derivate ale acestora. Orice altă formă de acoperiș este interzisă.

Folosirea altor forme de acoperiș la clădirile noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare. În acest caz este necesară emiterea unui acord de excepție din partea direcției de urbanism a primăriei și a Comisiei Monumentelor din cadrul Direcției Județene de Cultură. Pentru judecata

acordului de excepție se vor prezenta planșe în culori, toate fațadele și plan învelitoare. Se anexează și o copie după certificatul de urbanism.

Formele acoperișurilor, frontoanele, și acoperișurile rezalitelor a clădirilor cu valoare de monument se vor reproduce după forma originală.

#### **A.2 Frontoane și turnulețe**

Frontoanele, turnulețele și rezalitele vor subîmpărți fațada pe verticală, după rapoartele de 1/3 din lățimea fațadei.

Pentru clădirile noi acoperișurile se vor adapta ținând cont de regulile de împărțire a fațadei.

Volumetria construită a frontoanelor și a turnulețelor vor avea forme simple.

#### **A.3 Lucarne**

Fiecare modificare a acoperișului prin construire lucarnelor, luminatoarelor sau a ferestrelor de mansardă se supune autorizației de construcție.

Pentru iluminarea mansardei sau pentru decorație, se vor confecționa lucarne după modelul tradițional.

La clădirile vechi, luminarea podului cu lucarne este obligatorie.

În cazul montării ulterioare a lucarnelor, acestea se vor armoniza în materiale, formă și culoare cu caracterul general al construcției inițiale. În aceste cazuri, se vor folosi materialele originale ale clădirii (inclusiv culorile și acoperirile verticale).

Ferestrele de mansardă pot fi acceptate. La amplasarea lor se va avea în vedere să nu fie vizibile din spațiul public, iar poziția să fie armonizată cu elementele fațadei. Lucarnele care schimbă forma generală a acoperișului nu sunt acceptate.

La clădirile cu valoare de monument, se vor păstra sau reface lucarnele și luminatoarele originale. Montarea ferestrelor de mansardă la clădirile cu valoare de monument nu este acceptată.

#### **A.4 Materiale**

Pentru învelitori se vor folosi exclusiv materialele tipice locale ca țiglă ceramică (din lut ars și nu din beton), țiglă solzi, șindrila, plăci subțiri pe bază de ciment, tablă de zinc sau din metal aspect mat. Orice alt material este interzis a se folosi.

Învelitorile vopsite din tablă sunt acceptate cu următoarele condiții: se vor folosi culori pale, închise, mate, posibil și cu aspect metalic. Sunt interzise folosirea vopsitoriilor lucioase și vopsitoriilor cu culori stridente.

Învelitorile din tablă zincată, zinc și metal se va avea în vedere montarea și îmbinarea tradițională și anume, folosirea foilor de tablă înguste cu orientare orizontală.

La clădiri monument sau cu valoare de monument se va reface învelitoarea originală.

Este interzisă folosirea plăcilor metalice de format mare din tablă ondulată sau cutată.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale, corespunzătoare spectrului materialului (roz, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun). Vopsirea cu culori stridente sau/și lucioase este interzisă.

Plăcile de fibrociment pentru învelitori, cu formate mici (de aprox 40cm x 40cm) sunt acceptate. Se vor monta sub formă de romb. Se vor folosi doar culori pale din spectrul de culori gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Culori stridente și/sau lucioase nu

sunt acceptate. Se va avea în vedere ca în componența plăcilor să nu existe conținut de azbest.

#### **A.5 Jgheaburi și burlane**

Se vor utiliza doar jgheaburi și burlane metalice de preferință din cupru sau zinc. Folosirea oricărui alt material este interzisă.

Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori pale, mate și închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente și lucioase

La clădiri monument sau cu valoare de monument se vor folosi materialele originale. Decorațiile originale ale jgheaburilor și burlanelor se vor reproduce.

### **B. Fațade**

#### **B.1 Structura și compoziția**

Fațadele se vor structura pe 3 registre verticale prin segmentarea volumetrică a fațadei în fâșii de turnulețe, frontoane și accente.

Elemente de arhitectură ale monumentelor istorice și a clădirilor cu valoare de monument se vor conserva și după caz reface respectând culoarea, forma și materialul original.

Autoritatea publică locală are dreptul să nu acorde autorizația de construcție, respectiv să o retragă dacă materialele și culorile fațadei contravin tipicului local. Compoziția și segmentarea fațadelor la clădirile noi, vor respecta caracteristicile clădirilor tradiționale.

#### **B.2 Materiale**

Pentru fațade sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală.

Folosirea altor materiale la clădirile noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare. În acest caz este necesară emiterea unui acord de excepție din partea direcției de urbanism a primăriei și a comisiei monumentelor. Pentru judecata acordului de excepție se vor prezenta prezenta pe planșe în culori toate fațadele și plan învelitoare. Se va anexa și o copie după certificatul de urbanism.

La renovarea monumentelor istorice și a clădirilor cu valoare de monument se vor folosi materialele originale. Mortare de ciment, vopsitorii impermeabile și sisteme de termoizolații sunt interzise.

La clădirile ce nu au valoarea de monument, termoizolațiile sunt acceptate cu condiția să păstreze elementele compoziționale inițiale. Se va acorda o deosebită atenție utilizării materialelor termoizolante astfel încât să nu producă distrugeri din punct de vedere al fizicii construcțiilor.

La clădirile noi se acceptă orice fel de sistem de termoizolație.

#### **B.3 Culoare**

Culoarea clădirii este supusă autorizației

Nu sunt acceptate culori primare sau culori stridente.

Se acceptă doar culori pale, culori pământii având nuanțe apropiate de cele întâlnite în natură. Aceste culori tradiționale sunt: Galben-nisip cald, bej, bej-gri și verde-gri. Pentru comparație, aceste nuanțe se găsesc pe straturile originale ale clădirilor istorice. Culoarea albă și nuanțe de alb nu sunt acceptate.

Pentru elementele din lemn sunt acceptate culorile pământii, pale, întâlnite în natură, gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde și gri.

Toate elementele din lemn ale fațadei vor utiliza vopsitorie opacă. Lacuri transparente și baițuri nu sunt acceptate.

#### **B.4 Soclu și ornamente**

Socurile și bosajele se vor executa cu piatră naturală. Se recomandă folosirea pietrei locale. Rosturile se vor corela cromatic cu piatra. Rosturile colorate sunt interzise.

Plăcile ceramice, placaje din piatră naturală, marmură sau imitații de piatră naturală nu sunt acceptate pentru socluri. Terminațiile sub forme de meandre, valuri, sau diagonale nu sunt acceptate.

Terminațiile soclurilor vor fi liniare și orizontale.

Socurile clădirilor monument și cu valoare de monument se vor conserva. Pentru reparații se vor folosi exclusiv tipul de piatră originală.

Se vor conserva ornamentele de fațadă a clădirilor monument sau a clădirilor cu valoare de monument.

Reparațiile vor reface forma originală a decorației.

Ornamentele la clădirile noi vor trebui să respecte regulile contemporane de orna mentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istorizante nu sunt acceptate.

Se recomandă amplasarea pe fațadă a confecțiilor din lemn tipice local.

### **C. Goluri, ferestre și uși, vitrine**

#### **C.1 Ferestre**

Proporțiile și împărțirile ferestrelor acceptate sunt cele tipice local, prezentate în schema alăturată.

Alte proporții și forme a ferestrelor sunt supuse autorizării de către administrația publică locală și Comisia de Monumente din cadrul Direcției Județene de Cultură.

Toate clădirile noi vor avea ferestre cu tâmplărie din lemn.

La clădirile noi, folosirea altor materiale de tâmplărie ca aluminiu sau plastic pentru clădirile cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare. În acest caz este necesară emiterea unui acord de excepție din partea direcției de urbanism a primăriei și a Comisiei Monumentelor din cadrul Direcției Județene de Cultură.. Pentru judecata acordului de excepție se vor prezenta prezenta planșe în culori cu toate fațadele și plan învelitoare. Se alătură și o copie după certificatul de urbanism.

Folosirea sticlei fumurii și a ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică este interzisă.

Ferestrele existente cu tâmplărie de lemn pot fi schimbate exclusiv cu tâmplărie de lemn nouă. Este interzisă schimbarea tâmplăriilor din lemn cu tâmplării metalice sau din plastic.

La clădirile monument sau cu valoare de monument, ferestrele existente se vor conserva și se vor restaura.

Piese din lemn nerecuperabile sau ochiuri de sticlă sparte pot fi înlocuite. Pentru ridicarea confortului termic, ochiurile se sticlă simple pot fi schimbate cu ochiuri de sticlă multistrat sau termopan. Aceasta se recomandă în special cercevelor interioare.

Dacă restaurarea conform paragrafului anterior este imposibilă se acceptă înlocuirea completă a ferestrei.

Fereastra nouă va fi confecționată cu tehnica tradițională.

Proporția, împărțirea ferestrei, profilatura și grosimea

tâmplăriei vor fi asemănătoare cu originalul. Modificarea golurilor de ferestre nu este acceptată.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Jaluzele și obturatoarele exterioare din plastic sunt interzise. Montajul ulterior al obloanelor din lemn este permis cu autorizarea administrației publice locale pentru fiecare imobil în parte.

### **C.2 Uși**

Se acceptă exclusiv uși din lemn, metal sau aluminiu.

Ușile din plastic sunt interzise.

Aspectul tâmplăriei se va corela cu ferestrele.

Ferestre în foaia de ușă sunt atipice și se vor evita dar pot fi autorizate în cazuri excepționale. Folosirea ochiurilor de sticlă fumurii sau parabolice este interzisă.

La clădirile monument sau cu valoare de monument, ușile existente se vor conserva și se vor restaura.

Piese din lemn nerecuperabile pot fi înlocuite.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Toate tâmplăriile ușilor vor avea o vopsitorie opacă.

Lacuri și baițuri transparente sunt interzise.

### **C.3 Vitrine, glasswanduri**

Se acceptă exclusiv vitrine sau glasswanduri confecționate din lemn, metal sau aluminiu. Cele din plastic sunt interzise.

Aspectul tâmplăriei se va corela cu ferestrele și ușile de pe fațada respectivă.

Folosirea ochiurilor de sticlă fumurii sau parabolice este interzisă.

La clădirile monument sau cu valoare de monument, vitrinele, glasswandurile existente originale, inițiale se vor conserva, se vor restaura sau reconstrui. Excepție fac vitrinele existente de la parterul clădirilor comerciale de pe Aleea 7 Izvoare, rezultate după îndepărtarea tâmplăriilor originale și modificarea golurilor inițiale în cadrul unor intervenții ulterioare (până în 1989). Acestea vor fi menținute, recondiționate sau înlocuite cu tâmplărie nouă având aceeași configurație și raport plin-gol, cu respectarea prevederilor referitoare la materiale și culori din acest subcapitol.

Piese din lemn nerecuperabile pot fi înlocuite.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori stridente cât și culori primare sunt interzise.

Toate tâmplăriile ușilor vor avea o vopsitorie opacă.

Lacuri și baițuri transparente sunt interzise.

## **D. Terase, balcoane, logii**

### **D.1 Formă și amplasare**

Terasele, balcoanele și logiile clădirilor monument sau cu valoare de monument se vor conserva sau după caz se vor reface.

Balcoanele se vor confecționa independent și se vor integra constructiv și estetic în fațade. Plăci în consolă cu rol de balcon nu sunt acceptate. Se accepta doar exemplele recomandate în schemele alăturate. Piesele constructive ale balcoanelor vor fi astfel confecționate încât imaginea finală a balconului să ofere aspect traforat.

Închiderea parțială sau completă a logiilor, teraselor și balcoanelor cu zidărie sau orice element opac nu este acceptată. De asemenea este interzisă zidirea parapetului și montarea ulterioară a ferestrei.

Închiderea traforurilor cu sticlă și ramă din lemn poate fi exceptată în cazuri rare. Aceasta este supusă însă autorizării de către administrația publică locală. Pentru judecarea autorizării se vor prezenta planșe în culori cu toate vederile, atât a situației existente cât și a situației propuse.

## **D.2 Materiale și culori**

Elementele constructive, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

În cazul teraselor închise, logiilor și balcoanelor (sere) închiderea se va face exclusiv din sticlă iar aspectul de sticlă trebuie păstrat.

Logiile pot avea planșeul de de călcare din beton. În acest caz, materialul de finisaj se va alege astfel încât să fie în armonie cu restul materialelor.

Vopsitoriile vor avea culori pale, pământii cu nuanțe similare cu cele din natură din paleta gri-bej, gri-brun, brun, ocru, alb, verde pastelat și gri. Culori alese se vor armoniza cu culoarea tâmplărilor de fereastră și ușă, și cele de pe fațadă.

Toate elementele vor avea o vopsitorie opacă. Lacuri și baițuri transparente sunt interzise.

## **E. Publicitate urbană**

Reclamele amplasate pe clădiri vor fi confecționate ținând cont de tradiția și ambianța elementelor înconjurătoare.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Instalațiile publicitare pe spațiu public vor fi autorizate.

Reclamele vor fi integrate armonice în fațada clădirii.

Reclamele nu vor acoperi elementele de arhitectură ale clădirii.

Pe o clădire, reclama se va amplasa doar pe nivelul parterului în apropierea zonei de vânzare sau de servire.

Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic.

Se acceptă doar acea reclamă care se referă la activitatea din clădirea pe care este amplasată. De regulă, reclama de produse nu este acceptată pe clădire.

Montarea reclamei pe clădirile monument se face doar cu autorizarea din partea direcției de protecție a monumentelor. Pentru această procedură se vor prezenta desene detaliate, în culori, cu forma, materialul, culoarea și amplasarea și prinderea pe fațadă a reclamei.

Reclamele cu culori stridente, lumină intermitentă sau sunete nu este acceptată.

Vitrinele vor rămâne transparente fără să fie acoperite obturate de reclame, folii sau panouri.



Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală. Perioada maximă de expunerea a bannerului nu va fi mai lungă de 10 zile. Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală. Aspectul panotajului public va ține cont de caracterul de stațiune al localității Borsec.

Bannerele nu sunt acceptate ca formă de publicitate permanentă. În mod excepțional, ele pot fi autorizate pe o perioadă maximă de 14 zile, în cazul desfășurării unor evenimente speciale. Autorizarea succesivă în același loc nu este permisă.

#### **SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Clădirile ce funcționează cu funcțiuni speciale vor păstra aceleași caracteristici ca cele expuse mai sus cu condiția să nu deranjeze buna funcționare a lor.

#### **SZCP 11- Subzonă de camping**

Acoperișurile clădirilor vor fi țiglă arsă, șită sau șindrilă din lemn, tablă din zinc sau metal aspect mat, fără culori stridente, ardezie, plăci subțiri din ciment dispuse sub formă de romb sau din iarbă.

Clădirile vor avea finisaj exterior din lemn zidărie sau piatră.

### **ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

#### **SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit**

#### **SZCP 02- Aleea 7 Izvoare**

#### **SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

#### **SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

#### **SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

#### **SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

#### **SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

#### **SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

#### **SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

#### **SZCP 11- Subzonă de camping**

#### **SZCP 13- Subzonă de pădure**

#### **SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție. În cazul construcțiilor clasate ca monument sau a construcțiilor cu valoare de monument, ele se vor amplasa în locuri nevizibile din spațiul public.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Instalațiile pe clădirile-monument au nevoie de o autorizare din partea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

#### **SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Se va stabili conform necesităților funcționale cu avizul

## ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit**

**SZCP 02- Aleea 7 Izvoare**

**SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

**SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

**SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

**SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

**SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

**SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

**SZCP 11- Subzonă de camping**

**SZCP 13- Subzonă de pădure**

**SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Pentru terase, umbrelele cu reclamă nu sunt acceptate.

Umbrelele pentru terase vor fi monocrome cu culori pale.

Nu se vor folosi umbrele cu culorile vii sau stridente.

Mobilarea terasei va ține cont de culoarea, forma, materialele și valoarea ambianței construite. Folosirea mobilierului exclusiv din plastic este interzis. Materialele acceptate pentru mobilier sunt: lemn, metal, textile naturale sau artificiale.

Combinele frigorifice în spațiu exterior nu sunt de dorit. În cazuri excepționale pot fi amplasate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. De asemenea ele vor fi integra într-o piesă de mobilier care se asortează cu mobilierul terasei.

Confecțiile temporare sunt supuse autorizării din partea administrației publice locale.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Cursurile de apă se vor amenaja cu vegetație și materiale naturale.

Se va evita folosirea betonului sub formă de plăci sau turnat.

Podetele peste cursurile de apă se vor confecționa din lemn.

Se vor asigura spații verzi după cum urmează:

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

-Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

-Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

-Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. *Anexei nr.1* la prezentul regulament:

### **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

-Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Se vor conserva în cât mai mare măsură spațiile verzi existente. La construirea de clădiri noi se va avea în vedere preservarea caracterului pavilionar al ansamblului.

### **SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Se stabilește conform recomandărilor tehnice ale funcțiunii speciale.

## **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

### **SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit**

### **SZCP 02- Strada 7 Izvoare**

### **SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

### **SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

### **SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

### **SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

### **SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

### **SZCP 13- Subzonă de pădure**

### **SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Împrejmuirile nu sunt tipice pentru această zonă. Ele contravin caracterului general al zonei. De aceea se recomandă eliminarea împrejmuirilor.

Construirea împrejmuirilor noi este interzisă.

### **SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

### **SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

### **SZCP 11- Subzonă de camping**

Sunt acceptate împrejmuirile parcelor.

Materialele împrejmuirilor vor fi din lemn sau oțel. betonul este acceptat doar pentru montanți.

Nu sunt acceptate vopsitoriile împrejmuirilor cu culori stridente.

Nu sunt acceptate împrejmuirile din materiale- le: plastic, tablă metalică, plăci din fibrociment și plăci din beton.

Împrejmuirile vor avea aspect traforat (montanți și câmpuri din scânduri, șipci, traverse, grătare etc.)

Câmpuri pline nu sunt acceptate.

Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 1,40 metri.

### **SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare**

Conform PUZ

**SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Se stabilesc conform necesităților funcționale, dublat de gard viu înspre exterior.

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit****SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

Pentru clădiri pe parcelar, se admite POT maxim de 30%

Pentru clădiri pe teren fără parcelar, se admite POT

maxim de 30% calculat la suprafața aferentă

construcției. Suprafața aferentă construcției se

delimitează de la mijlocul distanței față de clădirea

învecinată, de limita circulației publice și de limita unei

parcele, dar și de limita subzonei construite protejate.

**SZCP 02- Aleea 7 Izvoare**

Se admite POT maxim de 80%.

**SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

Pentru clădirile amplasate pe aliniament se admite POT

maxim de 80%

Pentru clădirile amplasate pavilionar se admite POT

maxim de 30%

**SZCP 03- Subzonă de urbanizare****SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare**

Conform PUZ.

**SZCP 04- Subzonă cu locuințe****SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

Se admite POT maxim de 50%

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

Se admite POT maxim de 2,5%

**SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

Se admite POT maxim de 20%

**SZCP 11- Subzonă de camping**

Se admite POT maxim de 20%

**SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Se stabilește conform necesităților funcționale.

**SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Conform PUZ, dar cu aria construită la sol mai mică sau

egală cu cea ocupată de ansamblul noului centru

balnear.

**ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****SZCP 01- Ansamblu pavilionar înverzit****SZCP 06- Ansamblu pavilionar**

Pentru clădiri pe parcelar, se admite CUT maxim de 1,2.

Pentru clădiri pe teren fără parcellar, se admite CUT maxim de 1,2 calculat la suprafața aferentă construcției. Suprafața aferentă construcției se delimitează de la mijlocul distanței față de clădirea învecinată, de limita circulației publice și de limita unei parcele, dar și de limita subzonei construite protejate.

**SZCP 02- Aleea 7 Izvoare**

se admite CUT maxim de 3,2.

**SZCP 07- Subzonă mixtă cu caracter turistic**

Pentru clădirile amplasate pe aliniament se admite CUT maxim de 2,5%

Pentru clădirile amplasate pavilionar se admite POT maxim de 1,2%

**SZCP 03- Subzonă de urbanizare**

**SZCP 08- Subzonă mixtă de urbanizare**

Conform PUZ.

**SZCP 04- Subzonă cu locuințe**

**SZCP 10- Subzonă cu caracter rural**

Se admite CUT maxim de 1,2.

**SZCP 05- Subzonă verde, sport și agrement**

Se admite CUT maxim de 0,02.

**SZCP 09- Ansamblul fostei uzine electrice**

Se admite CUT maxim de 0,25

**SZCP 11- Subzonă de camping**

Se admite CUT maxim de 0,2%

**SZCP 12- Subzonă cu funcțiuni speciale**

Se stabilește conform necesităților funcționale.

**SZCP 14- Subzonă centru balnear nou**

Conform PUZ, dar cu aria construită desfășurată mai mică sau egală cu cea a ansamblului noului centru balnear.



## **Partea V.**

# **PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL ORAȘUL BORSEC**

### **ARTICOLUL 32            Reglementări pentru extravilanul orașului Borsec**

(1) Se stabilesc următoarele zone funcționale și următoarele reglementări:

#### **TDA – Terenuri cu destinație agricolă**

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

c) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

d) Se admit case de cosit, cu respectarea următoarelor condiții:

- clădirile nu vor fi utilizate drept locuințe sau pentru alte activități cu caracter permanent;
- clădirile vor fi realizate din lemn, fără fundații din beton, nu vor avea ferestre și nu vor avea coș de fum;
- clădirile vor avea un singur nivel și nu vor depăși suprafața construită desfășurată de 10m<sup>2</sup>.

e) În extravilan pe terenurile agricole nu sunt permise împrejuriri. Excepții fac acele cazuri în care se solicită împrejmuirea terenului cu scopul protejării de animale. În aceste cazuri sunt permise doar împrejuriri din piloni de lemn bătuți în pământ cu plasă de sârmă sau scândură. Este interzisă utilizarea de beton, piatră, sau alte materiale pentru fundații, piloni sau alte elemente ale gardului. Înălțimea gardului nu poate depăși 1,2 m, de la cota terenului natural. Excepție este zona protejată a stațiunii istorice, unde este interzis orice fel de împrejmuire.

f) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

g) În momentul introducerii în intravilan a unor terenuri, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 30% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUG sau PUD.

#### **TDF – Terenuri cu destinație forestieră**

Conform *Codului silvic*.

#### **TDH – Terenuri aflate permanent sub ape**

Conform *Legii 107/1996*, actualizată.

#### **DR – Terenuri ocupate de căi de comunicație**

Conform legislației în vigoare. Realizarea căilor de comunicație reprezintă obiectiv de utilitate publică.

#### **N – Terenuri neproductive**

Conform legislației în vigoare și prevederilor prezentului regulament privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință.

#### **TDS – Terenuri cu destinație specială**

Conform *Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996* pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Ministerul Apărării Naționale nu are în administrare pe teritoriul administrativ al orașului Borsec imobile.

#### **TP – Zone de protecție a rețelei de transport a energiei electrice**

Conform legislației și normativelor în vigoare.

h) Specii de plante cultivate cu scopuri agricole sau industriale, cu efecte potențial negative asupra habitatelor, speciilor autohtone și peisajului conform Studiului de fundamentare în domeniul protecției mediului.

i) Activitățile de minerit pe teritoriul extravilan al orașului se vor permite cu respectarea normelor tehnice și reglementărilor în vigoare. Sunt obligatorii avizele instituțiilor locale, regionale și centrale, după caz, și a Consiliului Județean Harghita. Se vor respecta prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism, în special cele referitoare la zonele de protecție, zone construite și arii naturale protejate și cele cu potențial de risc ridicat.





## Anexa nr. 1

### Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

#### Funcțiuni administrative

Sediul Primăriei Orașului Borsec;  
Sediul de partid;  
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;  
Sediul de birouri;  
Sediul de firmă sau companie.

#### Funcțiuni financiar-bancare

Sediul bancar, filială;  
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;

#### Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;  
Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;  
Mall, Centru comercial de factură urbană;  
Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;  
Piață agroalimentară, hală agroalimentară;  
Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;  
Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

#### Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Supermagazin (supermarket, hipermarket);  
Mall, Centru comercial;  
Piață de vechituri, obor;  
Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;  
Comerț engros;  
Showroom auto, moto, alte produse;  
Spații pentru târguri și expoziții;  
Autoservice, spălătorie auto;  
Stație de combustibili;  
Servicii, alimentație publică;  
Centru de cercetare și formare profesională;  
Incubator de afaceri;  
Sediul de birouri;  
Sediul de firmă sau companie;  
Hotel \* - \*\*\*\*\*, Hotel apartament \* - \*\*\*\*\*, Motel \* - \*\*, Vilă \*\* - \*\*\*\*\*, Pensiune(margarete), Hostel, Youth Hostel;  
Parc de activități.

#### Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult;  
Mănăstire.

#### Funcțiuni de cultură

Centru expozițional, expoziție, târg;  
Muzeu;  
Bibliotecă, mediatecă;  
Club, discotecă;  
Sală de reuniune;  
Cazinou;  
Casă de cultură;  
Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;  
Cinematograf, multiplex;  
Teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;  
Sală polivalentă;  
Circ.

### **Funcțiuni de învățământ**

Învățământ preșcolar;  
Școală primară;  
Școală gimnazială;  
Liceu;  
Școală postliceală;  
Școală profesională;  
Învățământ superior;  
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

### **Funcțiuni de sănătate**

Spital general (județean, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);  
Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);  
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice);  
Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie);  
Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);  
Creșă sau creșă specială;  
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;  
Azil de bătrâni;  
Centru de asistență socială.

### **Funcțiuni sportive**

Ștrand în aer liber;  
Stadion;  
Terenuri de sport în aer liber;  
Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;  
Patinoar artificial;  
Poligon pentru tir;  
Popicărie;  
Teren de golf, teren de minigolf;  
Pârtie de schi;  
Bază haptică;  
Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;  
Bazin acoperit, baie publică;  
Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);  
Servicii de întreținere corporală;  
Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

### **Funcțiuni de loisir public**

Loc de joacă acoperit pentru copii;  
Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;  
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;  
Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mică decât 200 mp;  
Grupuri sanitare publice.

### **Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic**

Grădină zoologică;  
Grădină botanică;  
Parc tematic, parc de distracții;  
Loc de joacă acoperit sau în aer liber;  
Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

### **Funcțiuni de loisir privat**

Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten);

### **Funcțiuni de turism cu caracter intraurban**

Hotel \* - \*\*\*\*\*;  
Hotel apartament \* - \*\*\*\*\*;  
Motel \* - \*\*;  
Vilă \*\* - \*\*\*\*\*;  
Pensiune turistică categoria urban \* - \*\*\*\*;  
Hostel, Youth Hostel.  
Alimentație publică.

### **Funcțiuni de turism cu caracter extraurban**

Bungalouri \* - \*\*\*;  
Cabană categoria \* - \*\*\*;  
Camping \* - \*\*\*\*;  
Sat de vacanță \*\* - \*\*\*;  
Pensiune agro-turistică \* - \*\*\*;  
Tabără de vacanță pentru elevi.  
Alimentație publică.

### **Funcțiuni industriale**

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;  
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);  
Depozit, centru de distribuție;  
Comercializare materiale de construcții;  
Centru de cercetare și formare profesională;  
Incubator de afaceri;  
Parc de activități;  
Infrastructură și spații destinate IMM-uriilor;  
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;  
Instalații de transfer intermodal de mărfuri;  
Colectare și depozitare fier vechi;  
Colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;  
Autoservice, spălătorie auto;  
Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;  
Stație de combustibili cu servicii aferente.

### **Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public**

Aeroport;  
Gară de persoane;  
Autogară;  
Stație intermodală;  
Stație a trenului urban;  
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;

Parcaje publice de tip park&ride;  
Depou pentru vehiculele transportului public;  
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.

### **Funcțiuni de gospodărire comunală**

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;  
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;  
Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;  
Crematoriu uman;  
Rampă de deșeuri;  
Centru de selectare deșeuri;  
Pepinieră;  
Depou pentru vehiculele transportului public;  
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;  
Adăpost pentru animale de casă;  
Instalații de incinerare pentru deșeuri.  
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

### **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;  
Sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

### **Unități cu destinație specială**

Unități militare;  
Unități de protecție civilă;  
Unități de poliție;  
Unități de pompieri;  
Unități ale serviciilor de informații;

### **Funcțiuni agricole**

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;  
Pepiniere pomicole;  
Plantații de hamei și duzi;  
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;  
Amenajări piscicole;  
Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;  
Stație de cercetare agricolă;  
Depozitarea produselor agricole;  
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;  
Drumuri de exploatare agricolă;  
Anexe destinate personalului, altele decât locuințe.

### **Locuințe**

Locuințe individuale (unifamiliale);  
Locuințe colective (multifamiliale);  
Garaje și parcaje aferente locuințelor.

### **Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)**

Comerț alimentar;  
Comerț nealimentar;  
Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică

dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;  
Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;  
Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

#### **Echipamente publice aferente zonelor de locuințe**

Filială a administrației locale (primărie de cartier);  
Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;  
Sediu al asociațiilor de proprietari sau sediu ONG;  
Școală primară și/sau gimnazială;  
Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;  
Dispensar, centru de medicină de familie;  
Bibliotecă, mediatecă, centru cultural;  
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;  
Azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;  
Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;  
Centru de asistență socială;  
Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;  
Judecătorie;  
Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă;  
Piață agro-alimentară.



## Anexa nr. 2

### Necesarul de parcaje

#### Locuințe

**Locuințe individuale (unifamiliale):** minim două locuri de parcare.

**Locuințe colective (multifamiliale):** 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD\*.

Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

Pentru ansambluri care includ două sau mai multe clădiri de locuințe, se va asigura un număr suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.

Pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament\*\*.

#### Funcțiuni administrative

#### Funcțiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD\*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD\* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar-bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD\* pentru restul funcțiilor.

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

#### Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

#### Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD\* pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD\* pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD\* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD\* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

#### Funcțiuni de cult

**Biserici:** se va asigura câte un loc de parcare la 20-30 de locuri.

**Alte funcțiuni de cult:** numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

#### Funcțiuni de cultură

**Expoziții, muzee, târguri:** se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

**Celelalte funcțiuni:** se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni de învățământ**

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

**Funcțiuni universitare:** se va asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

**Tabere școlare:** se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

**Cămine studentești:** se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenți.

În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni de sănătate**

**Spitale:** se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la 8 paturi.

**Celelalte funcțiuni:** se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

### **Funcțiuni sportive**

**Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente):** se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.

**Celelalte funcțiuni:** se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni de loisir public**

**Dotări destinate activităților cultural-educative:** vezi funcțiuni de cultură.

### **Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic**

**Parcuri tematice, parcuri de distracții:** se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp din SCD\*

### **Funcțiuni de turism cu caracter intraurban**

**Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban:** se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

**Hostel, youth hostel:** se va asigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

**Motel:** se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

### **Funcțiuni de turism cu caracter extraurban**

**Bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanță, pensiune agro-turistică:** se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.



La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

**Camping:** se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

### **Funcțiuni industriale**

**Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp:** se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din SCD\*.

**Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp:** se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din SCD\*.

**Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp:** se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD\*.

**Activități de depozitare:** se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public**

#### **Funcțiuni de gospodărire comună**

#### **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

Se vor asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD\*.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

### **Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)**

#### **Echipamente publice aferente zonelor de locuințe**

Se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150 mp din SCD\*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la 100 mp arie utilă.

Se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din SCD\*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la doi salariați.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

\* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

\*\* - Suprafața minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.



## Anexa nr. 3

### Glosar de termeni

**Accesul direct** – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

**Accesul la drumurile publice** – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .

**Aerodromurile** – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică) (G.M – 007 – 2000).

**Aeroporturile** – aerodromuri cu construcții și instalații pentru deservirea transportului public de călători și încărcătură (trafic aerian public) (G.M – 007 – 2000).

**Albia minoră** – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000) .

**Albia majoră** – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).

**Ampriza drumului** – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

**Arie naturala protejată** – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (Legea 350/2001).

**Aspectul general al zonelor urbane și rurale** – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).

**Bransamentul de apă** – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometru și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (G.M – 007 – 2000).

**Bransamentul de gaze** – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de bransament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

**Bransamentul electric** – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

**Categoria străzii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

**Cheltuieli de echipare edilitară** – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comună și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

**Construibilitatea** – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

**Construcții cu caracter provizoriu** – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

**Coridor ecologic** – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (OUG 57/2007).

**Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

**Destinația terenurilor** – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

**Distanțele minime de protecție** între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (*G.M – 007 – 2000*).

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

**Dotări publice** – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

**Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

**Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

**Echiparea edilitară în sistem individual** – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. **Drum public** este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (*G.M – 007 – 2000*).

**Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

**Fondul forestier național** este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri** terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (*Legea nr. 46/2008 - Codul silvic*).

**Funcțiunile urbane** – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (*G.M – 007 – 2000*).

**Garajele** – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (*G.M – 007 – 2000*).

**Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă

de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

**Infrastructura feroviară** – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M – 007 – 2000).

**Interdicție de construire (*non aedificandi*)** – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

**Intravilanul localității** – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

**Îmrejmirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

**Habitat natural** – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (OUG 57/2007);

**Limita intravilanului** este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (G.M – 007 – 2000).

**Locuință individuală** – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

**Locuințe colective** – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și und există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

**Mansardă (prescurtat: M)** – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 *Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60 grade;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

- Parapetul mansardei nu va depăși 1,5 m, de la cota finită de călcare a nivelului.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

**Mobilier urban** – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

**Nivel** – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel suprapus a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 *Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

**Nivel retras (prescurtat: R)** – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să

nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

**Obiectiv de utilitate publică** – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

**Parcajele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcela** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcelare** – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

**Parcuri de activități** – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (*UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002*).

**Pastișă** – lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

**Profil stradal** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

**PUZCP** - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „*Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

**Racordul de canalizare** – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (*G.M – 007 – 2000*).

**Realiniere** – operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

**Regim redus de înălțime** - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la două niveluri supraterrane. În unele unități teritoriale de referință se admit, suplimentar față de cele două niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.

**Regim mediu de înălțime** - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la patru niveluri supraterrane. În unele unități teritoriale de referință se admit, suplimentar față de cele patru niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.

**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

**Reparcelare** – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt

construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

**Rețeaua publică de alimentare cu apă** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

**Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

**Rețeaua publică de canalizare** – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

**Riscurile naturale** considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (G.M – 007 – 2000).

**Riscurile tehnologice industriale** – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

**Riscurile tehnologice** – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

**Servitute de utilitate publică** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

**Sistem de utilități publice** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

**Sistem urbanistic deschis** – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

**Sistem urbanistic închis** – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

**Spații libere de folosință comună** – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile libere de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, acceselor carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

**Strategie de dezvoltare** – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

**Străzile** – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

**Străzile și artere pietonale** – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

**Structura urbană** – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

**Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

**Supanță** – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*)

**Suprafața construită desfășurată (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

**Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

**Suprafața nivelului (SN)** – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpanțelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăierile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,8$  m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

**Sură** - construcție anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele și se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc. (*Dicționar explicativ al limbii române, 1998*). Pentru anumite zone, prezentul regulament permite construirea și utilizarea șurilor atât pentru scopul descris mai sus, cât pentru alte activități admise prin prezentul regulament.

**Teritoriu administrativ** – suprafața delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (oraș, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

**Teritoriu intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) (*Legea 350/2001*).

**Teritoriu extravilan** – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (oraș, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

**Zonă construită protejată (ZCP)** - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

**Zona funcțională** – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

**Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (*Legea 350/2001*).



**Zona de protecție** a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (*G.M – 007 – 2000*).

**Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (*G.M – 007 – 2000*).

**Zona de protecție a monumentelor istorice** – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (*Legea 422/2001*).

Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (*Legea 5/2000*)

**Zonă de risc natural** – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

**Zonele de protecție sanitară cu regim sever** ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (*H.G.R. nr. 101/1997*).

**Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică** – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind:

- zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare și zonele laterale ale acesteia,
- prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare;
- zonele culoarelor aeriene de acces;
- zonele de tranziție;
- zonă de limitare orizontală;
- zona conică;
- zona conică exterioară (*G.M – 007 – 2000*).

**Zonele de siguranță** – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantărie rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (*G.M – 007 – 2000*).

**Zonă de urbanizare** – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

**Utilități publice (Sistem de utilități publice)** – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).



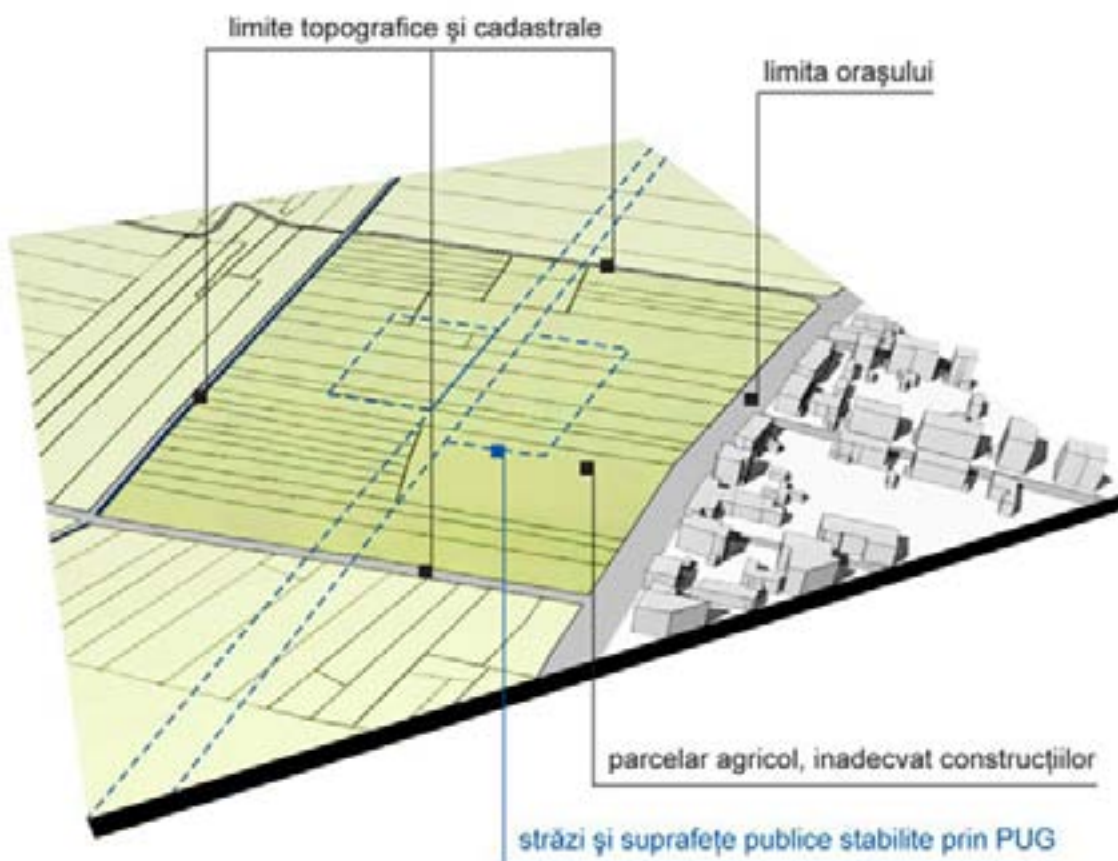
## Anexa nr. 4

### Schemă de ilustrare a etapelor operațiunilor de parcelare/reparcelare și viabilizare (I-IV) pentru zone de locuințe

**etapa I** Limitele zonei de urbanizare vor fi date de elemente topografice și cadastrale (drumuri, ape, canale, forme marcante de relief, păduri etc). Toate parcelele aflate în interiorul perimetrului stabilit vor face obiectul operațiunii de reparcelare. Proprietarii pot constitui o asociație temporară a cărei scop este inițierea operațiunii de parcelare / reparcelare. Această asociație beneficiază de scutiri pentru o serie de taxe și obligații. \*

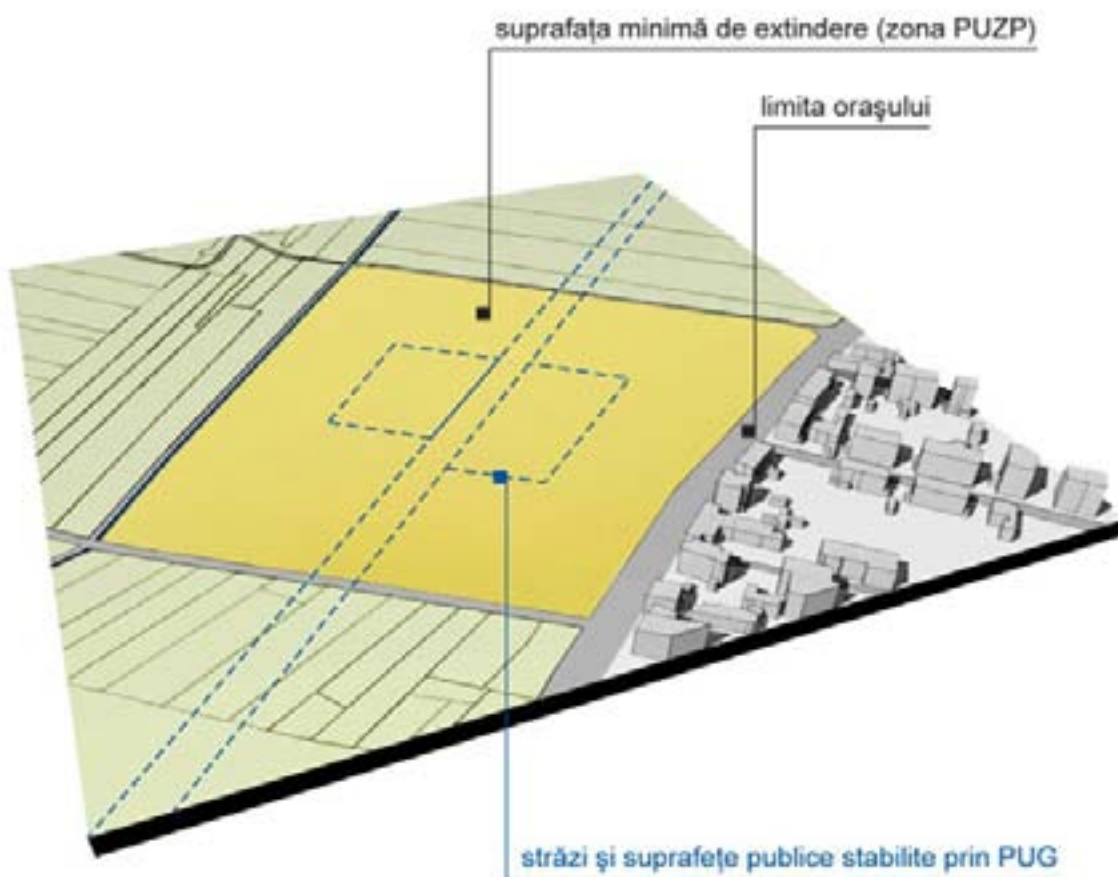
Delimitarea zonei PUZ, obligativitatea reparcelării și a asigurării suprafețelor necesare pentru obiectivele de utilitate publică vor fi condiții pentru dezvoltarea zonei.

Anterior operațiunii de reparcelare este necesară actualizarea evidenței topografice și cadastrale a zonei.



## etapa II

- Asociația temporară are următoarele atribuții:
- inițiază o unificare virtuală și temporară a terenurilor care formează parcelabilul;
  - execută atribuțiile unui parcelator.\*

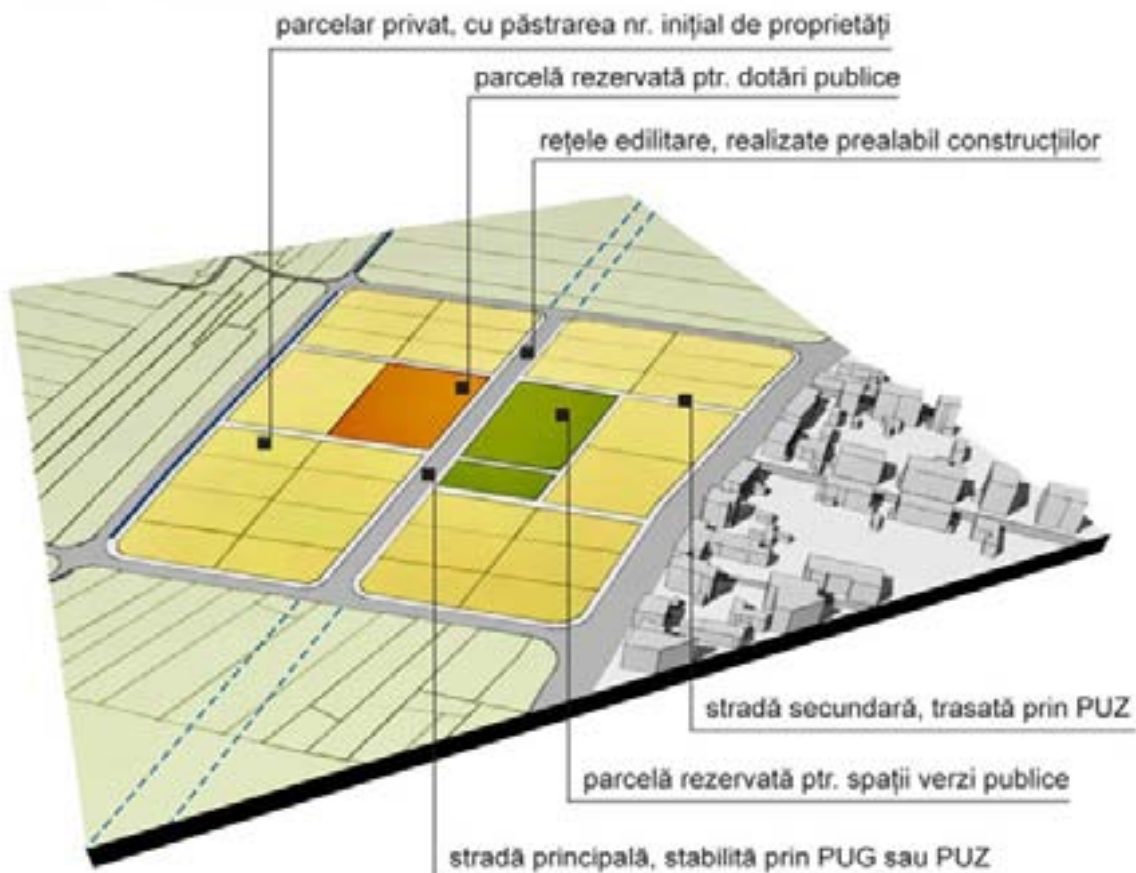


### etapa III Planul Urbanistic Zonal asigură:

- organizarea funcțională și spațială a zonei (străzi, rețele edilitare, regulament de construire), respectând PUG
- remodelarea parcelarului inițial în scopul realizării de construcții, cu păstrarea numărului inițial de parcele private
- stabilirea și rezervarea suprafețelor necesare pentru dotări publice (grădinițe, școli, sănătate etc) și spații verzi

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de interes public vor fi cedate de către participanții la operațiune sub forma unei cote procentuale a proprietăți private. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc parcelele private prin operațiunea de urbanizare.

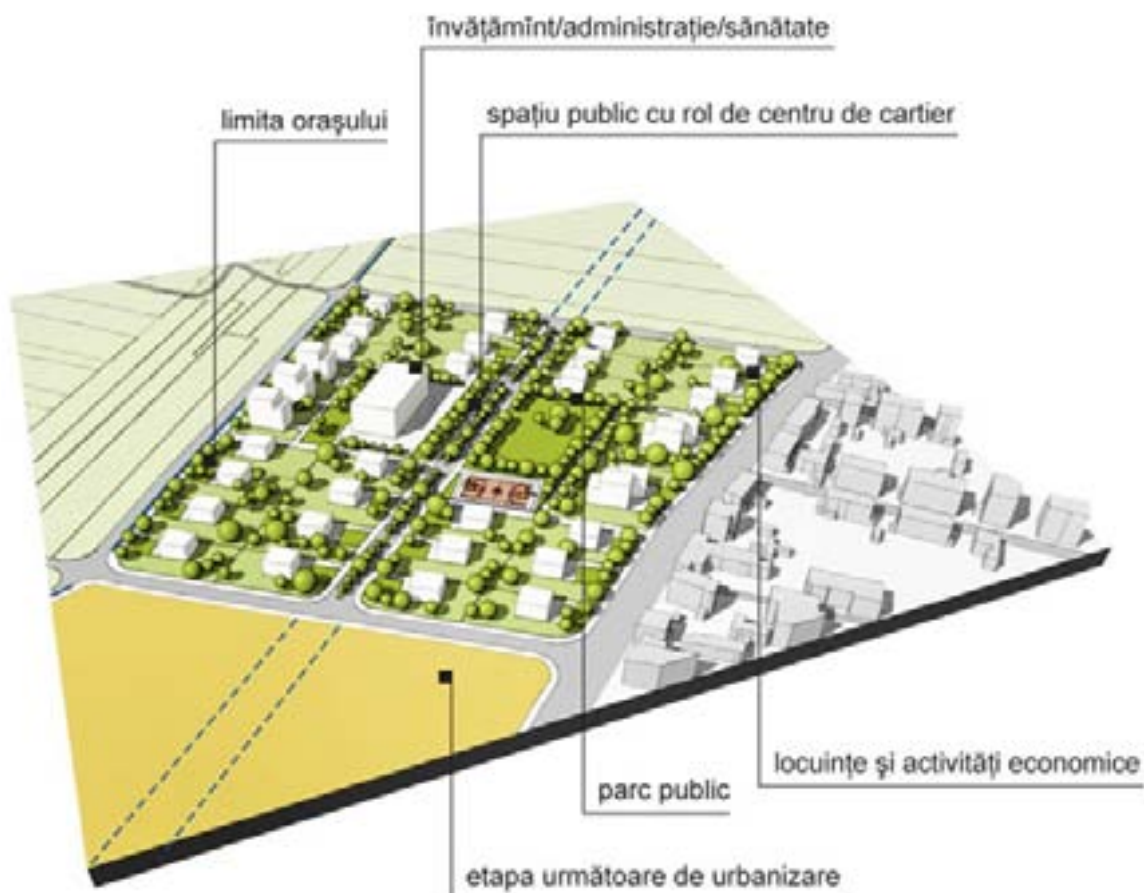
Viabilizarea zonei este o condiție pentru acordarea autorizațiilor de construire.



**etapa IV** Extinderea oraşului se va face în etape. Condiția pentru dezvoltarea unei zone noi este finalizarea viabilizării zonei precedente.

Scopurile etapizării sunt:

- o gestiune eficientă a resursei teren, asigurarea rezervelor necesare pentru dezvoltări pe termen lung și pentru generațiile viitoare
- o politică rațională de investiții publice în infrastructură
- protejarea cadrului natural al oraşului
- o formă coerentă a corpului urban





## **Anexa nr. 5.1.**

### **Lista imobilelor propuse pentru protecție/clasare ca monument**

cf. Studiul de fundamentare PUG Borsec privind zone protejate cu valoare culturală deosebită

cf. Legii 422/2001 sunt propuse spre protecție/clasare ca monument istoric imobilele din lista- vezi plan desenat corespunzător U-03/IV-V. și fișe propuneri din cadrul studiului de fundamentare pentru protecția patrimoniului construit

#### **Borsecul de Sus- zona construită protejată**

vila Kamenetzky

sala de popice- corp de clădire conex ansamblului fostei uzine electrice

clădire anexă – corp de clădire conex ansamblului fostei uzine electrice

sinagoga

vila Szentpályi

vila Borka

fosta vila Török

clădirea bibliotecii vechi, fosta vila Vaitsuk

biserica romano-catolică din stațiunea istorică

spațiu tehnic al uzinei electrice

#### **Borsecul de Sus- în afara zonei construite protejate**

ansamblu clădiri vechi ale fabricii de îmbuteliere a apei minerale din anii 40-50' – corp I

ansamblu clădiri vechi ale fabricii de îmbuteliere a apei minerale din sec. XIX. – corp II

vila nr.1

viaduct

#### **Borsecul de Jos**

casa Eisig, clădirea actualei biblioteci și case de cultură a orașului

clopotnița romano-catolică din lemn

furnal fosta carieră de travertin

## **Anexa nr. 5.2.**

### **Lista speciilor de vegetație, arbori și arbuști, cu caracter local**

Specii de vegetație cu caracter local:

- protejate

~ Mesteacăn pitic (*Betula humilis*)

~ Bulbuc de munte (*Troillus europeus*)

- propuse spre protecție:

~ Frasinul comun (*Fraxinus excelsior*)

~ Paltin de munte (*Acer pseudoplatanus*)

~ Tei pucios (*Tilia chordata*)

~ Stejarul comun (*Quercus robur*)

~ Papucul doamnei (*Cypripedium calceolus*)

- valoroase, recomandate la plantare spații verzi noi: dintre conifere specii din familia pinacee(ex.larix), dintre foioase specii de fag, paltin, tei, salcie, mesteacăn, frasin autohtone

## Anexa nr. 6

### Organizarea profilurilor stradale - secțiuni caracteristice

#### NORME TEHNICE PRIVIND PROIECTAREA ȘI REALIZAREA STRĂZILOR ÎN LOCALITĂȚILE URBANE

##### Cap 4 ANEXA Nr. 1 Condiții tehnice de proiectare a străzilor din localitățile urbane

Categoria străzii	CATEGORIA I municipală	CATEGORIA II de legătură	CATEGORIA III colectivă	CATEGORIA IV de folosință locală	LEGENDĂ
Viteza de circulație (km/h)	50	50-60	40-50	20	traseu
Intensitatea traficului în autoturisme (vehicule staționare și în mișcare)	foarte intensă peste 600 intensă 300-600	intensă 300-600	medie 100-300	reducă 30-100 foarte redusă sub 30	paviment pentru trotuar
Partea carosabilă (m)	A: 9 B: 3.50 C: 2.5	4 3.50 1.4	2 3-3.50 0.7	1 3-3.50 3-3.50	spațiu verde
Profilul transversal	D: 800 E: 200	500 100-500	200 50	sub 100	suprafață adiacentă pentru parcare
Simbolizarea direcției de trafic este următoarea:	A = cu și de sens; B = în sensul sensului; C = în sensul sensului; D = în sensul sensului; E = în sensul sensului				partea carosabilă
Organizarea circulației și a intervențiilor	a) în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii, în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii, în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii b) intervențiile trebuie să fie în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii c) intervențiile trebuie să fie în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii d) intervențiile trebuie să fie în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii	a) în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii, în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii, în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii b) intervențiile trebuie să fie în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii c) intervențiile trebuie să fie în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii d) intervențiile trebuie să fie în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii	la condiții deosebite de dezvoltare a funcției străzii (sensul circulației, sensul circulației) se poate reduce viteza de circulație pe sensul de circulație la 25 km/h	a) străzile pot fi proiectate cu platforme de trotuar și bule de trotuar și de de la marginea trotuarului de 1.50 m b) se va interzice traficul în funcție de funcția și amplasament în limita părții carosabile a străzii	paviment în zona spațiului verde și pentru suprafața adiacentă
					paviment pentru suprafața adiacentă și trotuar
					paviment pentru suprafața adiacentă și trotuar

#### ILUSTRAREA PRINCIPALELOR TIPOLOGII DE PROFILE CARACTERISTICE PROPUSE PE CATEGORII DE STRĂZI

CATEGORIA I municipală	CATEGORIA II de legătură	CATEGORIA III colectivă	CATEGORIA IV de folosință locală
<p><b>1.A</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>2.A</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>3.A</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>4.A</b> profilul străzii de folosință locală din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>
<p><b>1.B</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>2.B</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>3.B</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>4.B</b> profilul străzii de folosință locală din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>
<p><b>1.C</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>2.C</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>3.C</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>4.C</b> profilul străzii de folosință locală din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>
<p><b>1.D</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>2.D</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>3.D</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>4.D</b> profilul străzii de folosință locală din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>

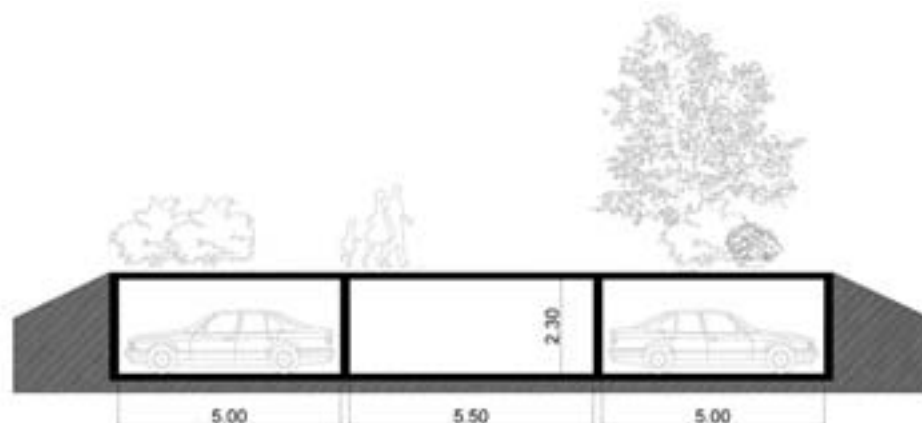
#### ILUSTRAREA PRINCIPALELOR PROFILE PARTICULARE/ ATIPICE PROPUSE PE CATEGORII DE STRĂZI

CATEGORIA I municipală	CATEGORIA II de legătură	CATEGORIA III colectivă	CATEGORIA IV de folosință locală
<p><b>1.A'</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>2.C'</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>3.C'</b> profilul străzii de legătură din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>	<p><b>4.C'</b> profilul străzii de folosință locală din zona dezvoltată</p> <p>T = trotuar; B = parte pentru trotuar; C = spațiu verde; D = suprafață adiacentă pentru parcare; E = parte carosabilă</p>



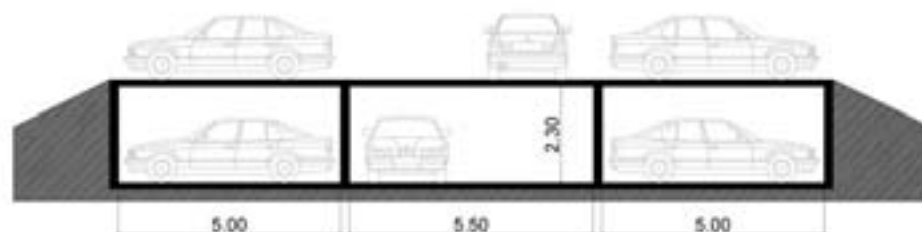
## Anexa nr. 7

Secțiuni caracteristice pentru parcaje colective cu două niveluri, dintre care unul semiîngropat



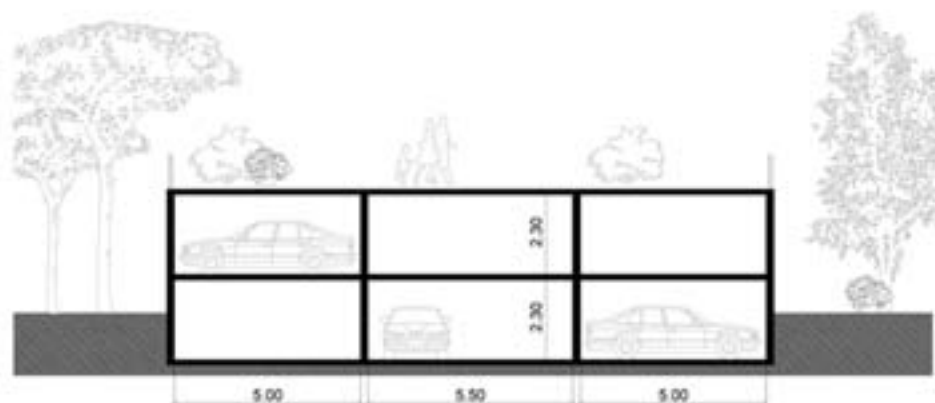
GARAJ SEMIÎNGROPAT 1 NIVEL CU SPATIU VERDE (TEREN DE SPORT) PE PARTEA SUPERIOARA

**VARIANTA 1**



GARAJ SEMIÎNGROPAT 1 NIVEL CU PARCARI PE PARTEA SUPERIOARA

**VARIANTA 2**



GARAJ SEMIÎNGROPAT 2 NIVELE CU SPATIU VERDE (TEREN DE SPORT) PE PARTEA SUPERIOARA

**VARIANTA 3**

## Anexa nr. 8.1

Ilustrare parcelar tradițional și tipologie vile turistice în zona ansamblului pavilionar înverzit



Locuințe sărănești



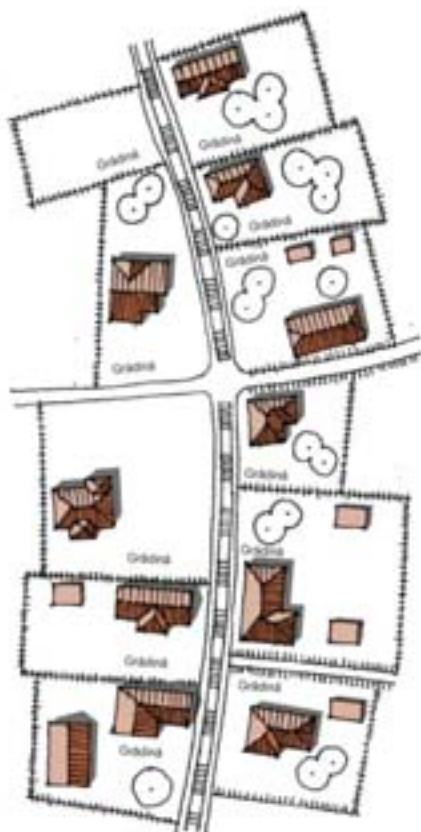
Vila în stil „oltean”



Vila modernă

## Anexa nr. 8.2

### Ilustrare parcelar tradițional și tipologie case în zona ansamblului urban cu grădini



Porțiune din aleea cu trepte cu locuințe cu grădini



Locuință cu grădină pe aleea cu trepte



Ansamblul unitar din capătul aleii cu trepte

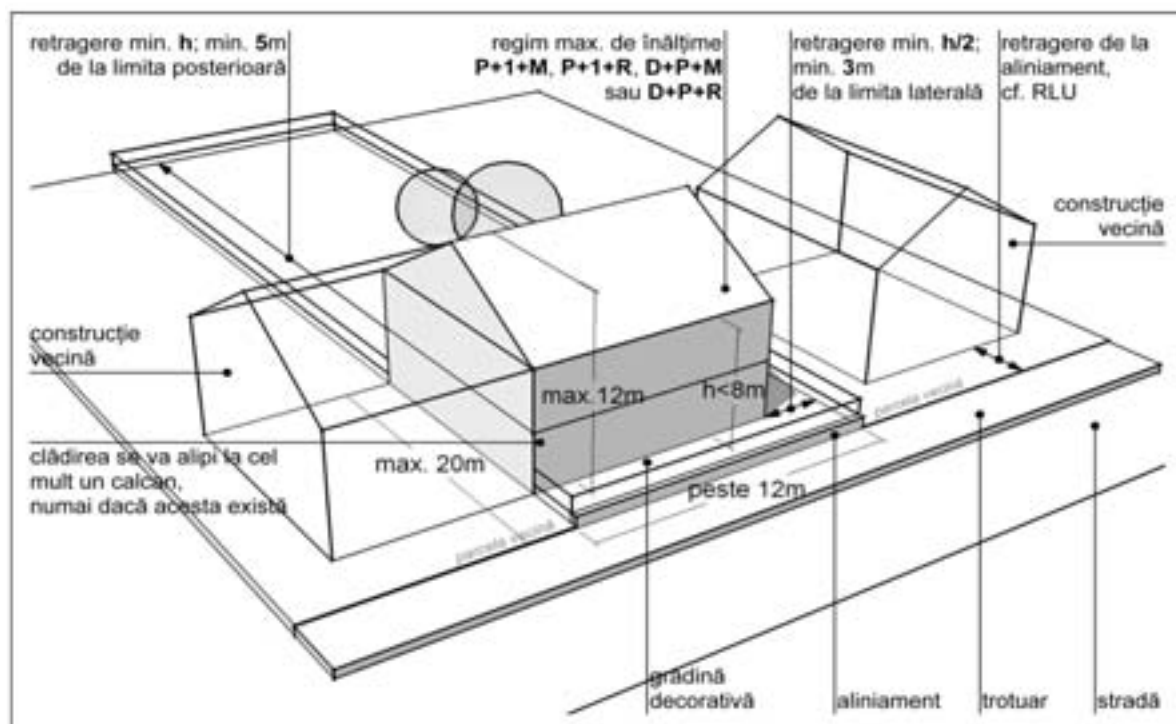
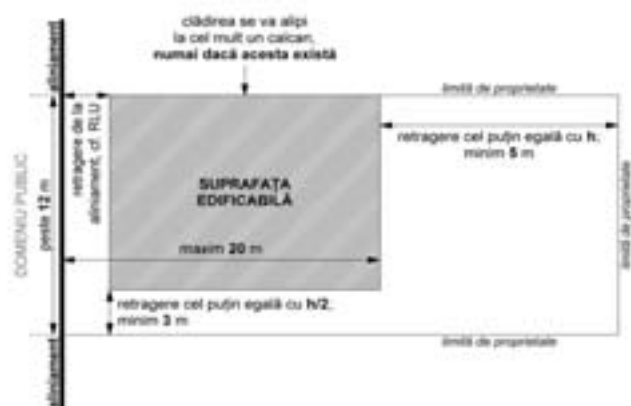
### Anexa nr. 8.3

Ilustrare parcelar tradițional și tipologie case în zona ansamblului urban cu funcțiuni agricole



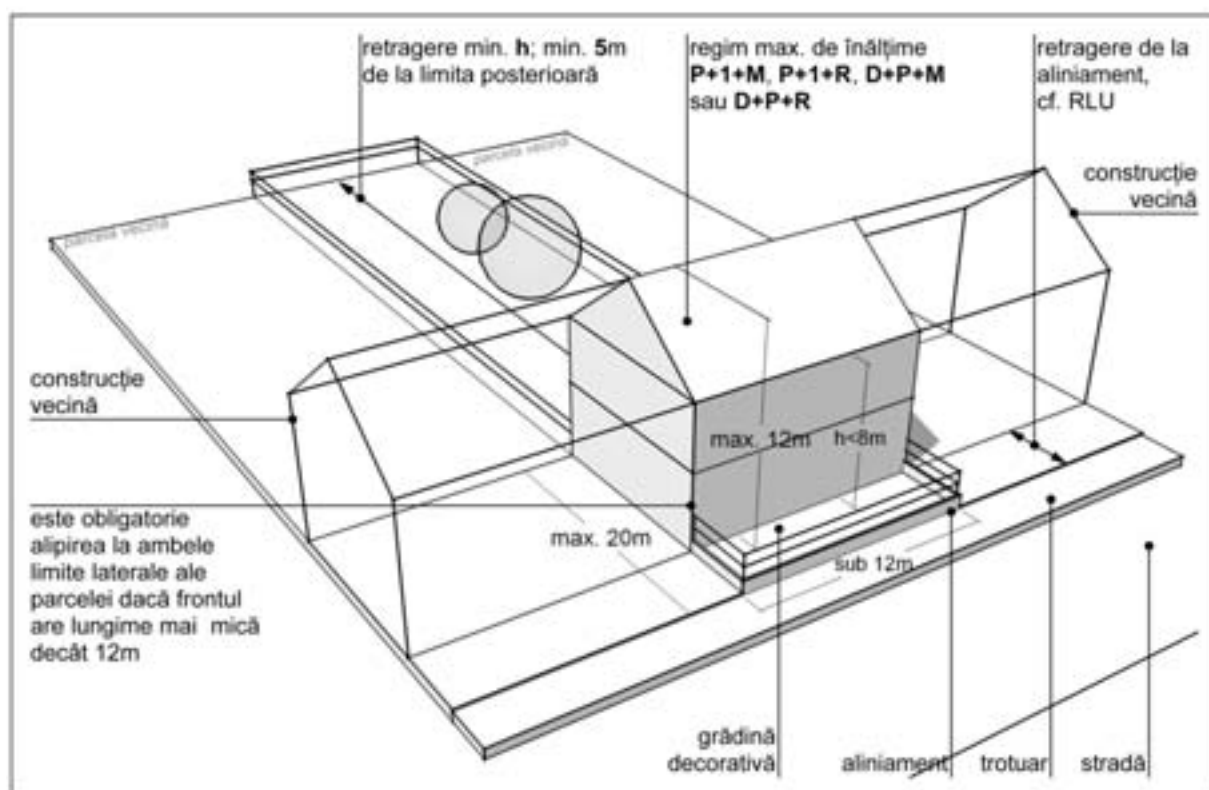
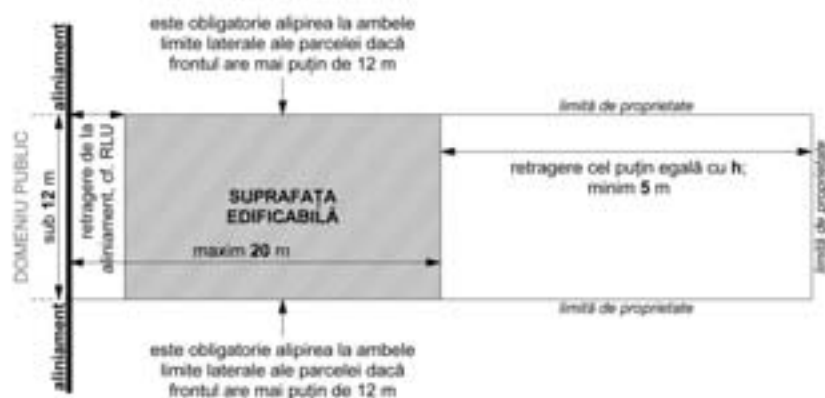
## Anexa nr. 8.4

Ilustrare pentru locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcular de tip urban a reglementărilor pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare sau egală cu 12 m, , atunci când există calcan vecin:



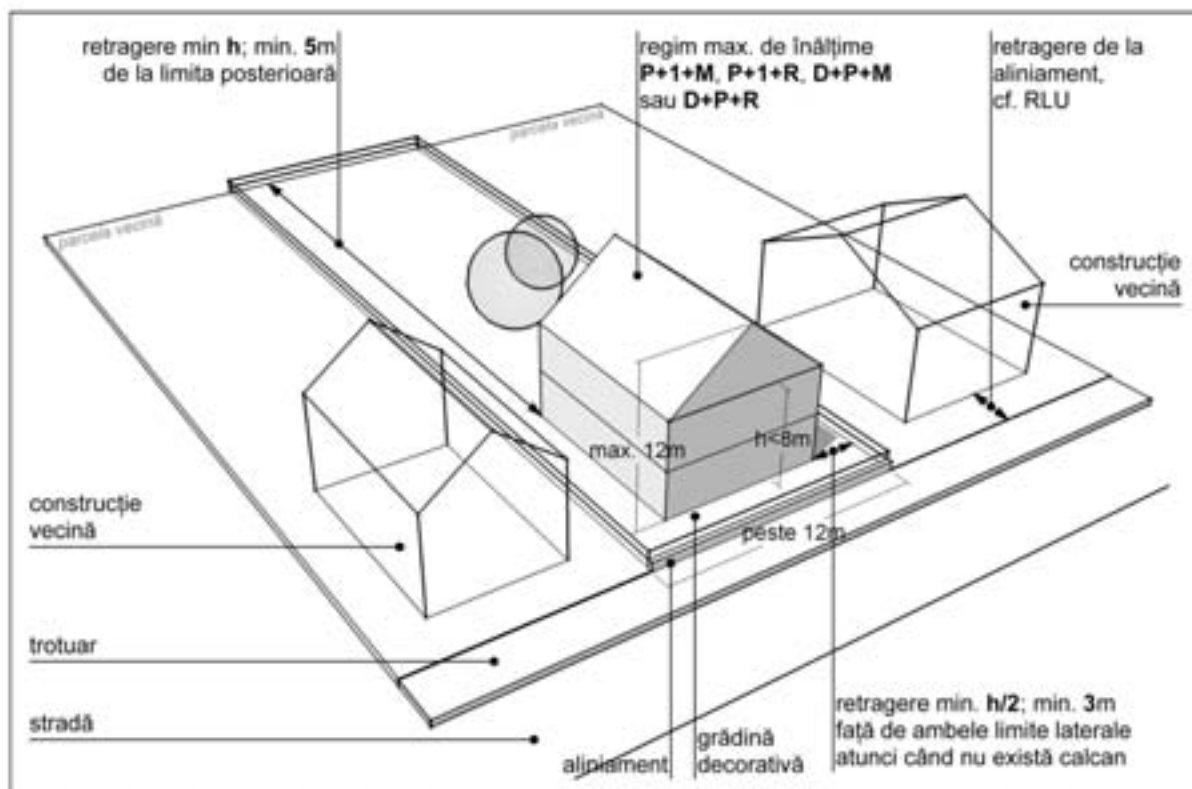
## Anexa nr. 8.5

Ilustrare pentru locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban a reglementărilor pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică decât 12 m, atunci când există calcan vecin:



## Anexa nr. 8.6

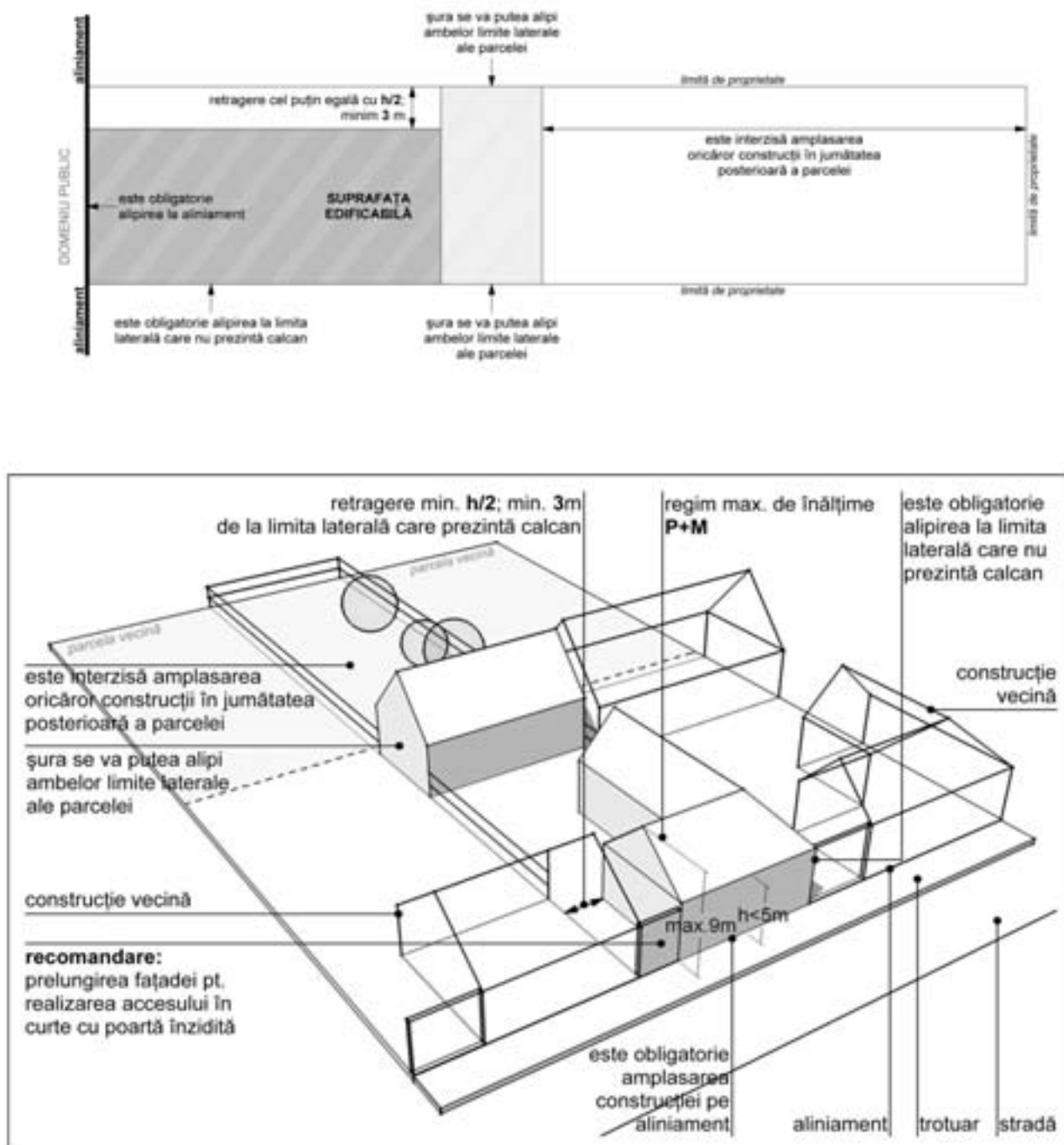
Ilustrare pentru locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban a reglementărilor pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 12 m, atunci când nu există calcan vecin:





## Anexa nr. 8.7

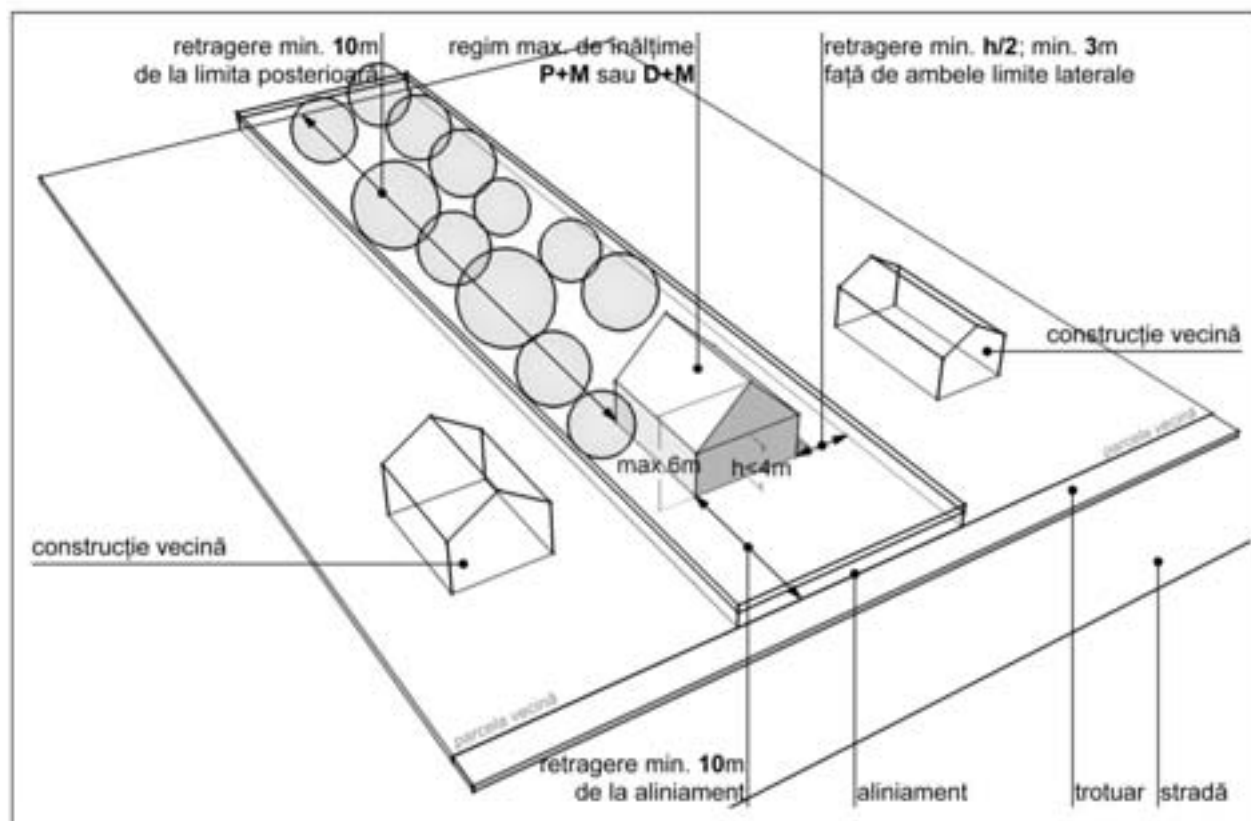
Ilustrare de amplasare, orientare și configurare a clădirilor pe parcelă pe un parcelar de tip rural:





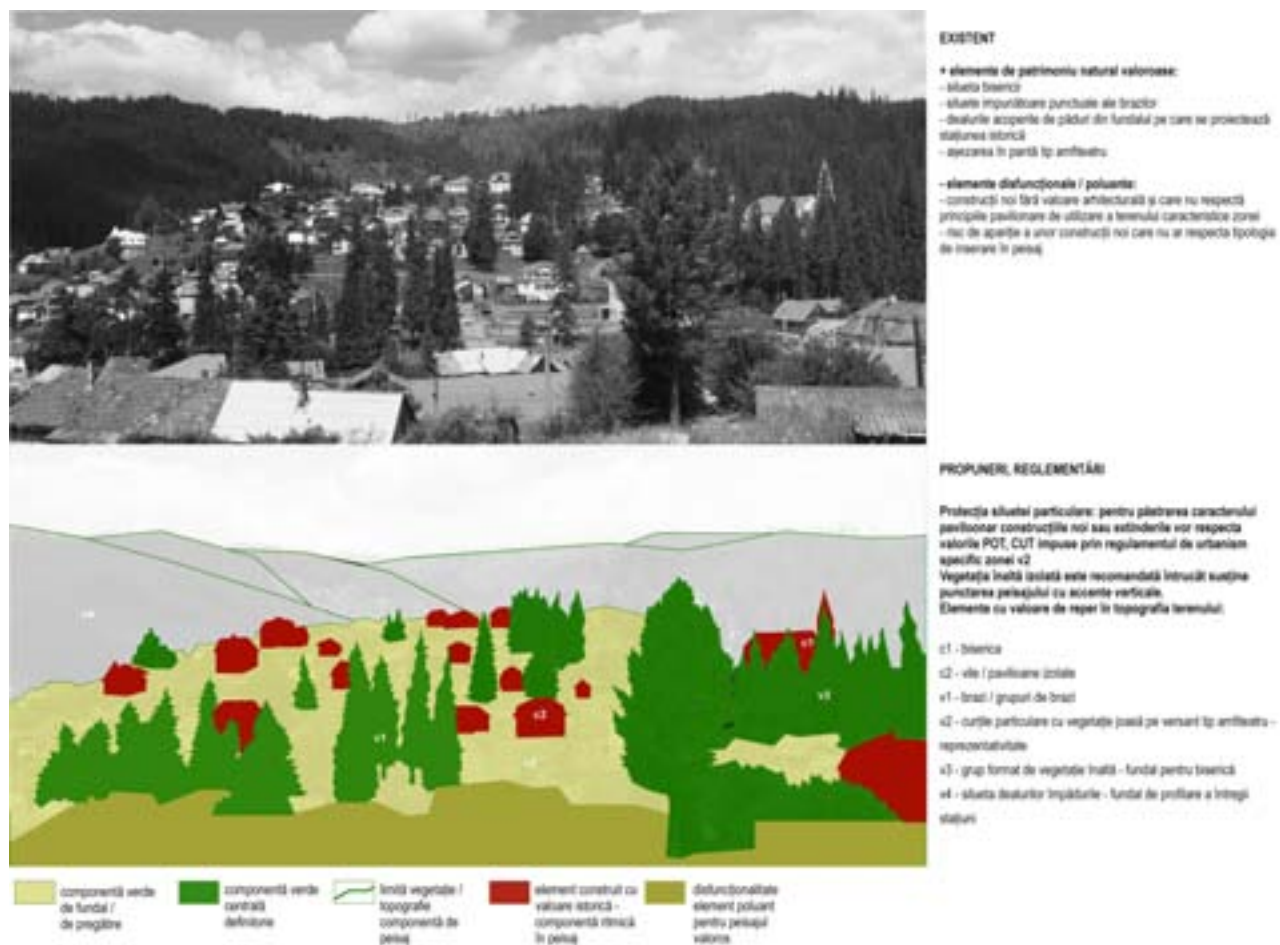
## Anexa nr. 8.8

### Ilustrare a reglementărilor pentru case de vacanță:



## Anexa nr. 9.1

### Imagine-siluetă urbană tradițională, caracteristică valoroasă I



## Anexa nr. 10.1

### Ilustrare tipuri de acoperișuri tradiționale- materiale și culori învelitori



Țiglă presată



Tabla din oțel tratată în baie de zinc și apoi vopsit, patinată



Țiglă soizi



Șindrila



Pilci subțiri pe bază de ciment

## Anexa nr. 10.2

### Ilustrare tipuri de acoperișuri tradiționale- jgheaburi și burlane



Streșini bine întreținute, cu materiale și culori agreabile.



Streășină din plastic, imitație de cupru, nu primește patină în timp, ceea ce îi conferă un caracter superficial, inadecvat.



Streșini prost întreținute, care ajung să deterioreze învelișul și tencuiala clădirilor.



Streășină bine întreținută, dar din păcate cu culori inadecvate, stridente.



### Anexa nr. 10.3.1.1

#### Ilustrare tipuri de acoperișuri tradiționale- forme generale, zona ansamblului pavilionar înverzit I



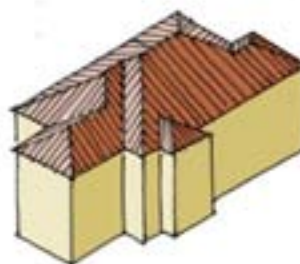
Acoperiș complex cu mai multe pante.



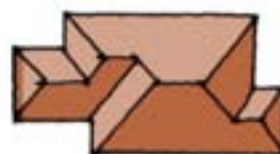
Acoperiș în patru ape



Acoperiș complex cu rupere de pantă.



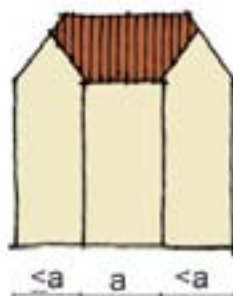
Acoperișuri complexe derivate din acoperișul în 4 ape



Acoperiș complex cu rupere de pantă.

## Anexa nr. 10.3.1.2

Ilustrare tipuri de acoperișuri tradiționale- frontoane, zona ansamblului pavilionar înverzit II



Rapoarte **tipice** pentru frontoane și turnulețe



Frontoane și turnulețe **tipice** în stațiune.

### Anexa nr. 10.3.1.3

#### Ilustrare tipuri de acoperișuri tradiționale- lucarne, zona ansamblului pavilionar înverzit III



**Tipic:** lucarne istorice acoperite în două ape destinate aerisirii podurilor



**Tipic:** lucarne istorice acoperite în două ape destinate unor spații locuibile în mansardă



## Anexa nr. 10.3.2.1

### Ilustrare tipuri de acoperișuri tradiționale, zona de ansamblu urban cu grădini și zona de ansamblu urban cu funcțiuni agricole I



Acoperiș tip cort în prim-plan și acoperișuri în două ape cu coama orientată după latura lungă



Acoperiș în două ape simetric cu fronton din lemn



Acoperiș în două ape cu frontonul parțial țesit



Acoperiș în patru ape cu rupere de pantă.



Acoperiș în patru ape



Acoperiș în patru ape tip cort



Acoperiș complex în patru ape cu frontonul parțial țesit.



Acoperiș în patru ape cu rupere de pantă

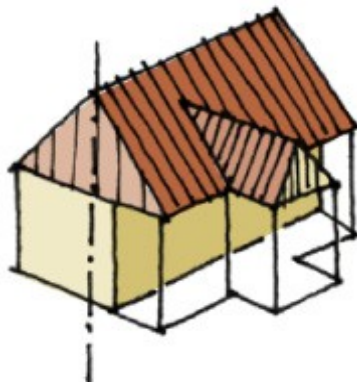


Acoperiș complex în patru ape cu rupere de pantă și turnuleț, tipic vâilelor, regăsit și în zona locuințelor cu grădini



### Anexa nr. 10.3.2.2

Ilustrare tipuri de acoperișuri tradiționale, zona de ansamblu urban cu grădini și zona de ansamblu urban cu funcțiuni agricole II



Acoperiș în două ape cu fronton accentuând intrarea



Fronton din lemn ornamentat

## Anexa nr. 11.1

### Ilustrare tipuri de fațade tradiționale, zona ansamblului pavilionar înverzit



Tipic: Împărțirea pe registre a fațadelor.



Tipic: Fundațiile și soclurile au fost construite din piatră locală.



Tipic: componentele auxiliare ale fațadelor au fost realizate exclusiv din lemn vopsit netransparent, cu ornamente și traforuri.

## Anexa nr. 11.2

**Ilustrare tipuri de fațade tradiționale, zona de ansamblu urban cu grădini și zona de ansamblu urban cu funcțiuni agricole**



Tipic: culori pastel pentru pereții de lemn, soclul gri și acoperișul roșu închis



Tipic: case țărănești tencuite, cu culori pastel și frontonul acoperișului din lemn



Culori și materiale armonios îmbinate tipice pentru peisajul urban din Borsec: tâmplăria de lemn vopsit în verde și zugrăveala de culoare bej contrastează cu roșiaticul țiglelor de pe acoperiș.



### Anexa nr. 11.3

#### Ilustrare tipuri de fațade tradiționale-soclu, trafor, ornamente



**Tipic:** soclul ca element de legătură armonioasă între volumul construit și elementul natural.



Trafor la frontonul unui acoperiș



Ornament de stucatură la fostul cinematograf



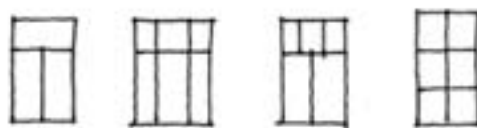
Trafor la logia unei vile cu motive vegetale.

## Anexa nr. 12.1

### Ilustrare tipuri de ferestre și uși, tâmplării și ornamente aferente tradiționale I



Ferestre tipice cu deschiderea orientată vertical, împărțită în două canate verticale



Ferestre tipice cu deschiderea orientată vertical, împărțite în câmpuri



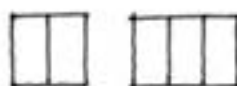
Ferestre tipice cu deschiderea orientată orizontal, împărțite în câmpuri



Ferestre tipice cu deschiderea orientată orizontal, împărțite în câmpuri verticale



Ferestre specifice clădirilor din anii 50, 60



Ferestre specifice clădirilor din anii 50, 60

## Anexa nr. 12.2

### Ilustrare tipuri de ferestre și uși, tâmplării și ornamentare aferente tradiționale II



Tipic: uși din lemn cu canatele împărțite, cu culori tipice pentru Borsec

## Anexa nr. 13.1

### Ilustrare tipuri de terase, balcoane, logii tradiționale I



Tipic: terasa din elemente traforate, transparentă și lejeră, pe toată înălțimea fațadei, susținând un turnuleț.



Tipic: terasă deschisă pe toată lungimea fațadei



Tipic: terasă parțial vitrată, păstrând vizibilă structura de lemn.

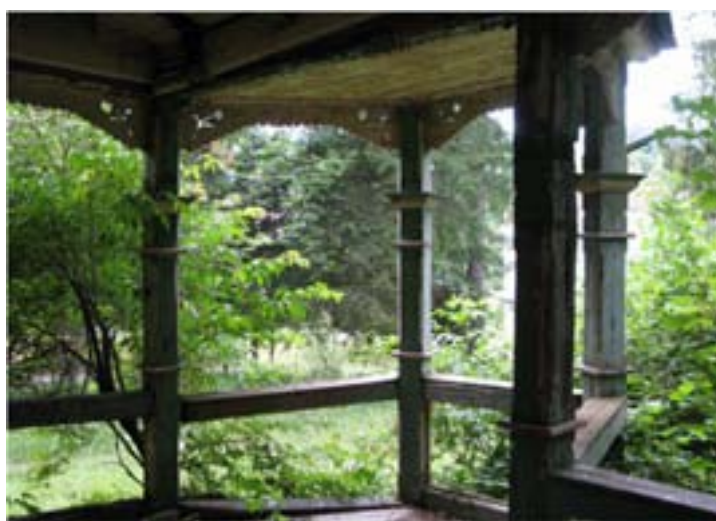


## Anexa nr. 13.2

### Ilustrare tipuri de terase, balcoane, logii tradiționale II



Tipic: lemn vopsit cu verde mat și pal



Tipic: privire spre peisaj din terasă



Tipic: sublinierea registrelor verticale și orizontale prin structura aparentă de lemn ce susține terasele

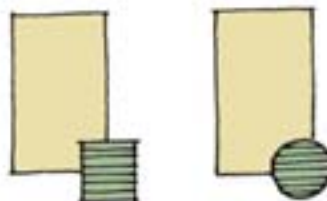


## Anexa nr. 13.3

### Ilustrare tipuri de terase, balcoane, logii tradiționale III



Terasă ca element de colț



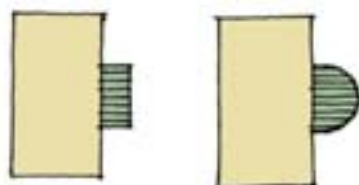
Prispă pe toată lungimea fațadei



Logie între două rezalituri



Terasă ca rezalit, alipită fațadei



## Anexa nr. 14.1

### Ilustrare tipuri de clădiri anexă, extinderi tradiționale I



Tipic: imagine amplă asupra locuinței fără anexe, doar cu un depozit pentru lemn de foc



Tipic: adăpost deschis pentru lemn stivuit



Caz izolat, anexă detașată cu materiale corespunzătoare: lemn vopsit cu vopsea de ulei, culoare verde mat, și învelișoare de țiglă



Tipic: folosirea spațiului de sub pridvor pentru depozitarea lemnului și a uneltelor.



Tipic: anexă pentru depozitarea lemnului în care lemnul e atent ordonat după mărimi dar construcția este neglijentă



Tipic: anexe grupate în spatele curțiilor, în cadrul ansamblului unitar din capătul străzii cu trepte



Tipic: anexă detașată, îngrijită, pentru unelte, din lemn lăsat netratat



## Anexa nr. 14.2

### Ilustrare tipuri de clădiri anexă, extinderi tradiționale II



**Tipic:** anexă din lemn netratat ce cuprinde spațiile necesare vieții rurale: depozit pentru unelte, adăpost pentru animale, depozit pentru fân, adăpost pentru lemn atășat.



**Material tipic:** lemnul folosit atât pentru structură, în diferite moduri de dispunere, cât și pentru acoperiș

## Anexa nr. 15.1

Ilustrare elemente caracteristice ale spațiului public tradițional din stațiunea istorică-clădiri, acces, zone verzi amenajate



Bulevardul 7 Izvoare



Alina cu trepte



Parc pe Bulevardul 7 Izvoare

## Anexa nr. 15.2

### Ilustrare elemente caracteristice ale spațiului public tradițional din stațiunea istorică-pavaje, profile străzi, trotuare



Tipic: strada utilizată în același timp de către pietoni, bicicliști și autoturisme, fără bordură sau trotuar, în zona ansamblului pavilionar înverzit.



Tipic: strada utilizată în același timp de către pietoni, bicicliști și autoturisme, fără bordură sau trotuar, în zona locuințelor cu grădini.



Acostament verde pe lângă strada realizată din pământ compactat și pietriș



Suprafață consolidată din piatră cubică



Suprafață consolidată din asfalt



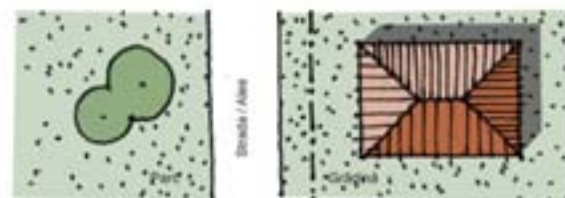
Tipic: acostament înierbat pe lângă strada cu bordură îngropată



Suprafață neconsolidată din piatră



Suprafață din travertin (Bulevardul 7)





## Anexa nr. 15.3

Ilustrare elemente caracteristice ale spațiului public tradițional din stațiunea istorică-pavilioane apă minerală, panouri publicitare



Pavilionul izvorului nr. 10.



Panourile informative ordonate cu aceeași formă și culoare sunt recomandate.

## Anexa nr. 15.4

**Ilustrare elemente caracteristice ale spațiului public tradițional din stațiunea istorică-  
exemplificare amenajare terase temporare**



Exemplu de panou de tip A cu meniul zilei.



Exemplu de umbrele monocrom, fără reclame.

## Anexa nr. 15.5

**Ilustrare elemente caracteristice ale spațiului public tradițional din stațiunea istorică- mod de împrejmuire, zona ansamblului pavilionar înverzit(A), zona ansamblului urban cu grădini(B), zona ansamblului urban cu funcțiuni agricole(C)**



Exemplu din zona A: Ansamblu pavilionar înverzit, în cadrul căreia nu sunt folosite împrejurări, iar spațiul verde este resimțit ca spațiu public.

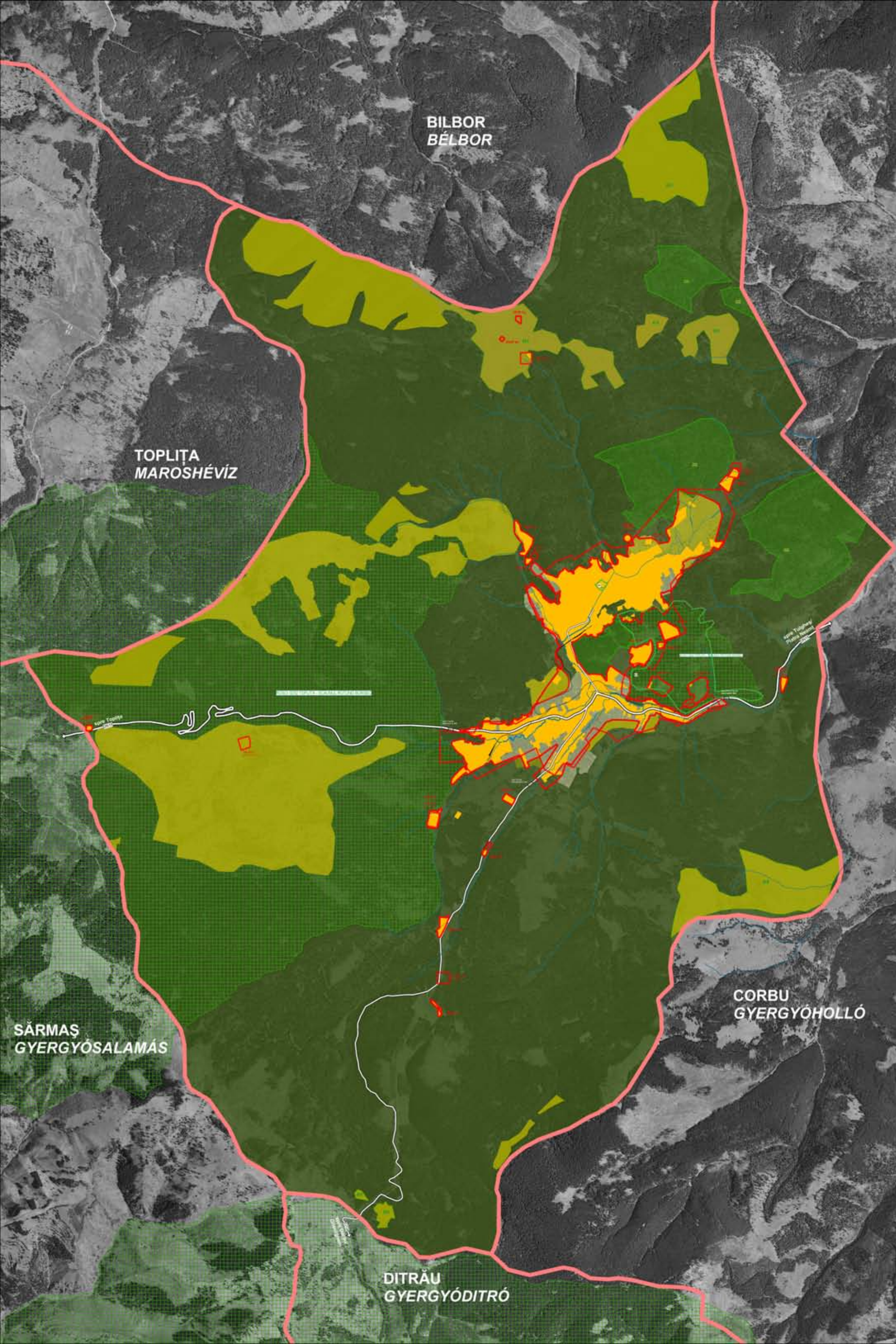


Exemplu din zona B: Gard din lemn vopsit maro, nelucios. Grădina se extinde printr-o fâșie verde în spațiul străzii.



Exemplu din zona C: Garduri din lemn și metal de înălțime mică





LEGENDA

1. LIMITE

	LIMITA UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALE DE BAZĂ
	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT
	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ

3. CIRCULAȚII

	DRUM NAȚIONAL/ JUDEȚEAN
	TRAMA STRADALĂ PRINCIPALĂ
	CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARE

2. ZONIFICAREA UATB

	TERENURI DESTINATE FUNCȚIUNILOR URBANE(TEREN INTRAVILAN)
	TERENURI AGRICOLE
	TERENURI FORESTIERE/ PĂȘUNI ȘI FĂNAȚE
	TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
	TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

4. ZONE PROTEJATE

	ZONE PROTEJATE EXISTENTE/ PROPUȘE
	ARII NATURA 2000 EXISTENTE

BILANȚ TERITORIAL AL UTAB

DESTINAȚIA TERENURILOR DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ(UTAB)	SUPRAFAȚA (ha)	PROCENT % DIN TOTAL UTAB
	existent	existent
TERENURI DESTINATE FUNCȚIUNILOR URBANE(TEREN INTRAVILAN)	243.21	3.78%
TERENURI AGRICOLE	1111.66	17.30%
TERENURI FORESTIERE	4542.32	76.85%
TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	32.53	0.51%
TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	90.25	1.40%
TERENURI NEPRODUCTIVE	7.13	0.11%
TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ(TDS)	9.42	0.15%
TOTAL UTAB	6427.52	100.00%

© Acest document este proprietatea firmei s.c. Planwerk s.r.l. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

Proiect/ Terv  
Plan Urbanistic General  
Orașul Borsec

Beneficiar/ Megrendelő  
Primăria orașului Borsec  
str. Carpați nr. 6/A, 535300 Borsec, jud. Harghita  
0266/337001, primarie@primaria-borsec.ro, www.primaria-borsec.ro

Proiectant general/ Főtervező  
s.c. planwerk s.r.l.  
arhitectură + urbanism  
strada Tipografiei 18, 400101, Cluj Napoca  
0264/439488, office@planwerkcluj.org  
C.U.I. nr. RO15516353, J12/1616/2003

Proiectant/ Tervező  
s.c. vallum s.r.l.  
Piața Majláth Gusztáv Károly 6, 530100, Miercurea Ciuc  
0266/311169, office@vallum.ro

Colaboratori/ Társtervezők  
Probleme de mediu și spații verzi/ Környezeti előtanulmány:  
Hidrogeologie / Hidrológiai tanulmány:  
Geologie/ Földtani előtanulmány:  
Trafic/ Közlekedési előtanulmány:  
Demografie și sociologie/ Demográfiai és szociológia előtanulmány:  
Economie și turism/ Gazdasági és turisztikai előtanulmány:  
Zone construite protejate/ Védett épített környezet  
Rețele de apă, canalizare / Viz, szennyvízhálózat  
Rețele de termofocare/ Tűzfűtés  
Rețele electrice și telecomun./ Villanyáram és telekommun. hálózat  
Instalații de gaz natural/ Földgáz hálózatok  
Instalații de telecomunicații/ Telekommunikációs hálózatok  
P.F.I. Demeter László  
László DEMETER, Árpád ERŐSS  
S.C. Geo-tech S.R.L. Gheorghieni, geol. István SZÉKELY  
S.C. Geo-tech S.R.L. Gheorghieni, geol. István SZÉKELY  
S.C. Veltóna S.R.L. Timișoara Vencel NAGY  
S.C. Data Force S.R.L., Miercurea Ciuc Gyöngyvér DEMETER  
S.C. Planwerk S.R.L. Cluj-Napoca  
S.C. ARC STUDIO S.R.L., Miercurea Ciuc, arh. Zoltán MÁTHÉ  
S.C. Hydroteam S.R.L., Miercurea Ciuc ing. Anna TAMÁS  
S.C. Sanced S.R.L., Cluj-Napoca ing. László SEBESTEN  
S.C. Tigravil S.R.L., Miercurea Ciuc ing. András RESZEG  
S.C. Novatherm S.A., Miercurea Ciuc ing. István SZENNER  
Miercurea Ciuc ing. Csaba DOBAI

Autori/ Szerzők  
arhitectură / urbanism  
s.c. planwerk s.r.l.  
șef proiect general/vezető tervező :  
coordonator proiect/tervező koordinátor :  
colaboratori:  
s.c. vallum s.r.l.  
coordonator proiect/tervező koordinátor :  
proiectant/tervezők :  
arh. Eugen PĂNESCU  
arh. Endre VÁNYOLOȘ  
arh. Klaus BIRTHLER  
stud.arh. Zoltán ANTAL  
stud.arh. Csaba LÁZÁR  
arh. Szabolcs KORÓDI  
arh. Eszter-Olga PONGRÁCZ  
arh. Attila GERGELY  
arh. Katalin BIRÓ  
arh. Gabriella FEHÉR  
ec. Melinda MÁRTON

Planșa / Nr. Rajzlap/ Szám  
PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
U-01  
Faza proiect/ Tervszakasz  
Etapa I-III.-ANALIZE/ IV.-V.-REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Nr. proiect/ Tervszám	Nr. contract/ Szerződés kód	Data/ Időpont	Scara/ Lépték
U71BOR	71/05.10.2011	25.02.2013	1:25000



## LEGENDA

## 1. LIMITE

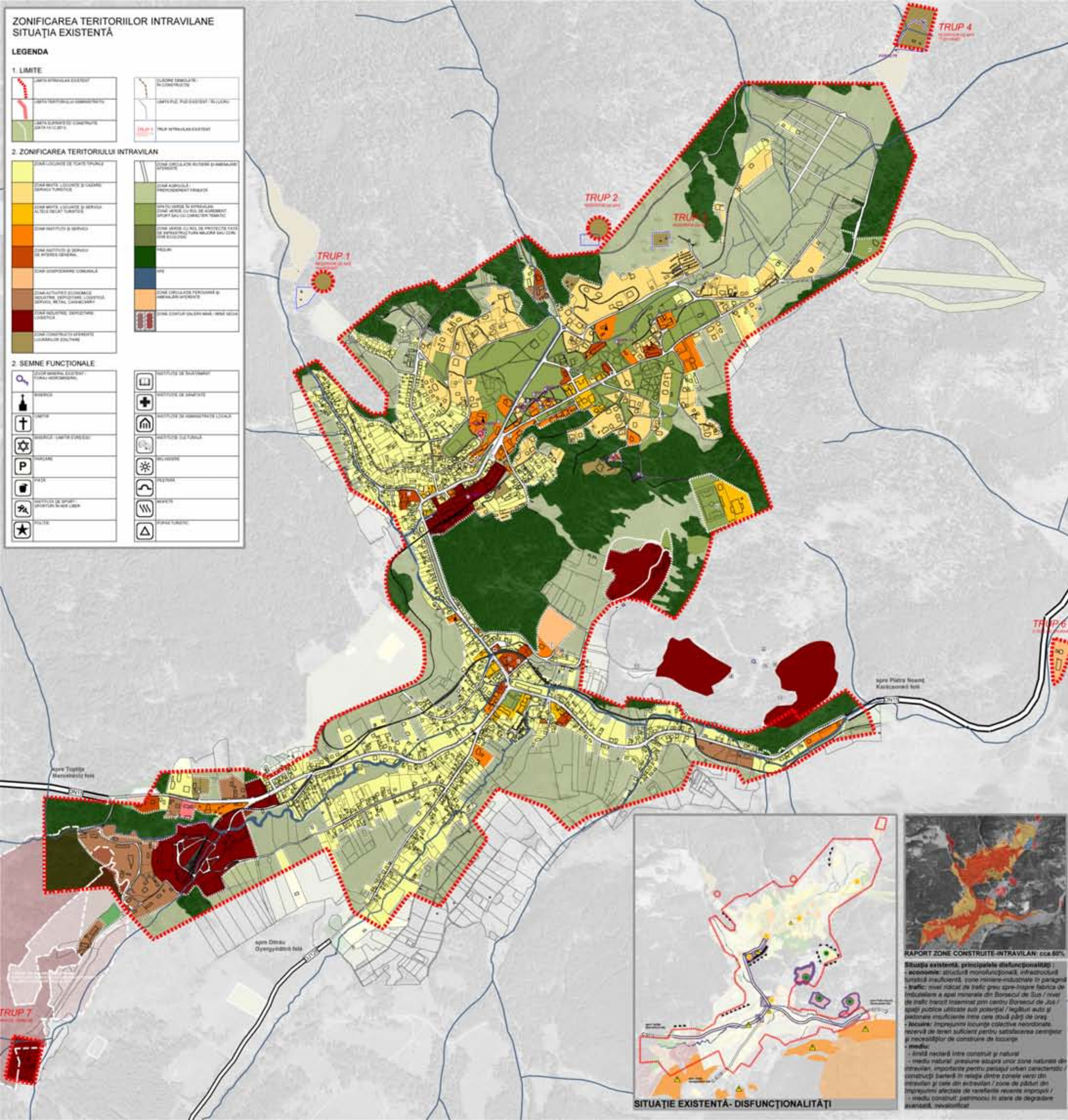
	DATA INTERPOLATION: EXISTENT		CLONING DATA IN AN EXISTING STRUCTURE
	DATA TRANSFERRING OR SUBSTITUTION		DATA FILE: PUT EXISTENT + RE-LOAD
	DATA SCENARIO: EXISTING DATA IN 12/2019		DATA INTERPOLATION: EXISTENT

## 2. ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN

[illegible]

## 2. SEMNE FUNCTIONALE

	COLEGIUL NAȚIONAL DE ȘTIINȚE ȘI TECNOLOGII (CNAȘTECH)		INSTITUTUL DE ȘTIINȚĂ
	ȘCOALA		INSTITUTUL DE ȘIINȚE
	ȘCOALA		INSTITUTUL DE ȘTIINȚĂ
	ȘCOALA		INSTITUTUL DE ȘTIINȚĂ
	ȘCOALA		INSTITUTUL DE ȘTIINȚĂ
	ȘCOALA		INSTITUTUL DE ȘTIINȚĂ
	ȘCOALA		INSTITUTUL DE ȘTIINȚĂ
	ȘCOALA		INSTITUTUL DE ȘTIINȚĂ



ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ (ha)			PROCENT % DIN TOTAL INTRAVILAN
	BOSCH TRUP PRINCIPAL (ML)	TRUPURI ISOLATE	TOTAL	
	existenți	existenți	existenți	
INSTITUȚII ȘI SERVICII	12.19	2.97	15.16	3.82%
ZONA MISTĂ	36.41	0.36	36.76	7.75%
LOCUINȚE DE FOARTE TIPURILE	62.42	0	62.42	15.73%
UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	25.2	0	25.2	6.35%
UNITĂȚI AGRO-ZOO-TEHNICE, TEREN AGRICOL	113.47	0.9	114.37	28.82%
ZONA GOSPODĂRIRE COMUNITARĂ, CĂMINE	1.62	2.12	3.74	0.94%
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT <small>străzi, benzinărie, garajuri, etc.</small>	28.49	0	28.49	7.19%
ZONE VERDE, PARCURI, SPORT, AGRIEMENT, PROTECȚIE	23.34	0	23.34	5.88%
CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	3.76	2.57	6.33	1.60%
APE	4.72	0	4.72	1.19%
PAZURI	79.11	0	79.11	19.83%
ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	0.42	0	0.42	0.11%
TERENURI NEFOLOSITE DEPN URBANISTIC	6.8	0	2.8	0.71%
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>387.94</b>	<b>8.91</b>	<b>396.85</b>	<b>100.00%</b>

© Acest document este proprietatea firmei s.c. Pianwerk s.r.l. și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizație expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampilele în original.

Proiect/ Plan Urbanistic General  
Terv Orasul Borseac

Beneficiar/ Megrendelō	Primăria orașului Borsecs
---------------------------	---------------------------

str. Carpați nr. 6/A, 535300 Borsec, jud. Harghita  
0266/337001, primarie@primaria-borsec.ro, www.primaria-borsec.ro



**Proiectant  
general/  
Fătervező** **s.c. planwerk s.r.l.**  
arhitectură + urbanism  
strada Tipografiei 18, 400101, Cluj Napoca, România

strada Tipografiei 18, 400101, Cluj Napoca  
0264/439488, office@planwerkcluj.org  
C.U.I. nr. RO15516353, J12/1616/2003



Proiectant/ Tervező	s.c. vallum s.r.l.
------------------------	--------------------

Piața Majiath Gusztáv Károly 6. 530100, Miercurea Ciuc  
0268/311169, office@vallum.ro

Colaboratori/  
Társtervezők

Probleme de mediu și spații  
verzi/ Környezeti előtanulmány:  
Hidrogeológia / Hidrológiai  
tanulmány:  
Geológia/ Földtani előtanulmány

Trafic/ Közlekedési előtanulmány:	geol. szan. SZÉCHÉNYI S.C. Veltona S.R.L. Timișoara Vencel NAGY
Demográfia és szociológia/ Demográfiai és szociológia előtanulmány:	S.C. Data Force S.R.L., Miercurea Ciuc Gyöngyvér DEMETER
Économie și turism/ Gazdasági és turisztikai előtanulmány:	S.C. Planwerk S.R.L. Cluj-Napoca
Zone construite protejate/ Védett épített környezet	S.C. ARC STUDIO S.R.L. Miercurea Ciuc arh. Zoltán MÁTHÉ
Rețea de apă, canalizare / Viz, szennyvízhálózat	S.C. Hydroteam S.R.L., Miercurea Ciuc ing. Anna TAMÁS

Reţele de termoficare/ Távfűtés	S.C. Sancad S.R.L., Cluj-Napoca ing. László SEBESTEN
Reţele electrice şi telecomun./ Villanyáram és telekommun. hálózat	S.C. Tigravil S.R.L., Miercurea Ciuc ing. András RÉSZÉCZ
Instalaţii de gaz natural/ Földgáz hálózatok	S.C. Novathem S.A., Miercurea Ciuc ing. István SZENNER
Instalaţii de telecomunicaţii/ Telekommunikációs hálózatok	Miercurea Ciuc ing. Csaba DOBAI

**Autori/  
Szerzők**

arhitectură / urbanism  
s.c. planwerk s.r.l.

șef proiect general/vezető tervező :  
coordonator proiect/tervező koordinátor :  
colaboratori:

**s.c. vallum s.r.l.**  
coordonator proiect/tervező koordinátor :  
proiectanti/tervezők :

arh. Eugen PĂNESCU  
 arh. Endre VÁNYOLÓS  
 arh. Klaus BIRTHLER  
 stud.arh. Zoltán ANTAL  
 stud.arh. Csaba LÁZÁR

arh. Szabolcs KORÓDI  
 arh. Eszter-Olga PONGRÁCZ  
 arh. Attila GERGELY  
 arh. Katalin BIRÓ  
 arh. Gabriella FEHÉR  
 ec. Melinda MÁRTON

Planşa / Nr.	Rajzlap/ Szám
--------------	---------------

Faza proiect/  
Tervszakasz

Nr. proiect/  
Tervszám

U71BOR

**PLAN DE SITUATIE- ZONIFICARE  
EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI**

### **Etapa I-III. ANALIZĂ**

Nr. contract/  
Szerződés kód

71/05.10.2011

Data/  
Időpont

25.02.2013

**U-02**

Scara/  
Lépték

1:10000







