



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita

nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209

IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22

IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU

☎/fax: +40266363510 ☎+40729040040 ✉office@larixstudio.ro



PLAN URBANISTIC GENERAL
C O M U N A L Ă Z A R E A
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita

nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209

IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22

IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU

☎/fax: +40266363510 ☎+40729040040 ✉office@larixstudio.ro



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE.

Rolul RLU;
Baza legală a elaborării;
Aprobarea regulamentului;
Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit;

III. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

IV. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară;

V. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor
Regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și a construcțiilor.
Regulile cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

VI. REGULILE CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

VII. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zone si subzone funcționale.
Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

VIII. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zona pentru locuințe;
IS - Zona pentru instituții și servicii;
ID - Zona pentru unități industriale și depozitare;
A - Zona pentru unități agricole;
C - Zona pentru căi de comunicare
SP - Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement;
DS - Zona cu destinație specială;
GC - Zona pentru gospodărie comunală;
TE - Zona pentru echipare edilitară.

IX. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA - terenuri agricole;
TF - terenuri forestiere;
TH - terenuri aflate permanent sub ape;
TC - terenuri ocupate de căi de comunicație;
TN - terenuri neproductive;
TS - terenuri cu destinație specială.

X. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

XI. PREVEDERILE SPECIFICE PRIVIND ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

XI. MODUL DE ELABORARE C.U.

I. DISPOZIȚII GENERALE.

I.1. ROLUL RLU.

Dispoziții generale

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) detaliază și explicitează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General (P.U.G.) și constituie instrumentul operațional pentru aplicarea acestora la nivelul întregului teritoriu administrativ al localității.
- (2) R.L.U. stabilește cadrul necesar pentru menținerea și dezvoltarea calității fondului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și pentru asigurarea unei dezvoltări echilibrate a localității, în concordanță cu interesul general al comunității locale.
- (3) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a aplica în mod permanent, sistematic și coerent prevederile prezentului regulament.
- (4) În baza dispozițiilor R.L.U. se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire aferente teritoriului administrativ al localității.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) a fost elaborat simultan cu Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Lăzarea, în baza următoarelor acte normative:
 - a) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și completată prin Legea nr. 453/2001, cu modificările și completările ulterioare;
 - b) Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor aferente;
 - c) Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicat;
 - d) Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996, cu actualizările ulterioare.
- (2) La elaborarea prezentului R.L.U. au fost avute în vedere și alte acte legislative specifice domeniului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, precum și legislația conexă în vigoare, dintre care se menționează:
 - Codul Civil.
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificările și completările prin legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect - republicată 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.
- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002.
- Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată .
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului .
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastu, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastu energetic.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente

Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

I.3. APROBAREA REGULAMENTULUI.

- (1) Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Comunei Lăzarea, prin hotărâre, în baza avizelor și acordurilor obținute conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și legislației conexe în vigoare.
- (2) Derogările sau modificările de la prevederile prezentului regulament pot fi admise numai în situații temeinic justificate de condiții particulare neprevăzute de documentația inițială.
- (3) Orice modificare ulterioară a P.U.G. și a R.L.U. aferent va parcurge aceeași procedură de avizare și aprobare care a stat la baza adoptării documentației inițiale.

I.4. DOMENIUL DE APLICARE ȘI PRINCIPIILE DE UTILIZARE A TERITORIULUI.

- (1) Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă o documentație cu caracter de reglementare, care stabilește prevederile privind utilizarea terenurilor, realizarea, autorizarea și utilizarea construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al comunei Lăzarea, atât în intravilan, cât și în extravilan.
- (2) Limitele intravilanului propus sunt definite și reprezintă obligatoriu conform planșelor de reglementări aferente documentației P.U.G.
- (3) În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională stabilită prin P.U.G., cu asigurarea încadrării în funcțiunile dominante prevăzute pentru fiecare zonă și cu respectarea relațiilor compatibile dintre diferitele zone funcționale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

II.1.1. TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN

Reglementări privind utilizarea terenurilor agricole din extravilan

- (1) Terenurile agricole situate în extravilan sunt evidențiate în planșa de încadrare în teritoriul administrativ al localității, parte integrantă din documentația P.U.G.
- (2) Utilizarea terenurilor din extravilan pentru realizarea de construcții, pe teritoriul administrativ al comunei Lăzarea, este permisă numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale (P.U.Z.) aprobate, cu excepția adăposturilor pentru animale și a construcțiilor destinate deservirii activităților agricole, conform legislației în vigoare.
- (3) Introducerea în intravilan a unor terenuri agricole, altele decât cele stabilite prin P.U.G., este permisă numai în situații temeinic fundamentate și motivate prin interes public, pe baza unor P.U.Z.-uri aprobate. Acestea vor fi condiționate de:
 - a) realizarea prealabilă a infrastructurii tehnico-edilitare;
 - b) asigurarea accesului la rețelele edilitare;
 - c) îndeplinirea, după caz, a obligațiilor privind obiectivele de utilitate publică.
- (4) La autorizarea oricărui tip de construcție în extravilan se vor respecta prevederile Ordinului M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I., S.R.I. nr. 34/N/M 30/3422/4221/1995, referitor la amplasarea și autorizarea construcțiilor în zonele de siguranță și protecție.
- (5) Autoritățile administrației publice locale vor urmări gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, pentru a evita fragmentarea și prejudicierea activităților agricole.
- (6) În toate situațiile prevăzute la prezentul articol, propunerile de construire vor ține seama de relația acestora cu peisajul cultural al comunei Lăzarea, în special cu cele patru monumente istorice de categoria A situate pe Muntele Szármány. Nu sunt permise intervențiile care pot afecta, vizual sau ambiental, cadrul protejat al acestui ansamblu.

II.1.2. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

Reglementări privind utilizarea terenurilor agricole din intravilan

- (1) La elaborarea și aplicarea reglementărilor privind utilizarea terenurilor agricole din intravilan se vor consulta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan, precum și schimbarea destinației acestora, se realizează cu respectarea prevederilor art. 4 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), precum și a tuturor dispozițiilor legale în vigoare aplicabile.
- (3) Utilizarea funcțională a terenurilor din intravilan este reprezentată grafic în planșa de reglementări aferentă P.U.G., care constituie document de referință obligatoriu.
- (4) Prin emiterea autorizației de construire, terenurile agricole din intravilan sunt scoase din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legislației în vigoare.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și de prezentul regulament.
- (6) Autorizarea construcțiilor se va realiza și cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, având în vedere ocuparea rațională a terenurilor și următoarele obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice și caracterului zonei, cu prioritate pentru instituții publice și servicii de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor situate în zone echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente în ansambluri compacte, evitând dispersia nejustificată a funcțiunilor.
- (7) În imaginea comunei, percepută în special din punctele dominante (zona bisericii, zona mănăstirii), terenurile agricole neconstruite delimitate perimetral de gospodăriile aliniate de-a lungul străzilor constituie un element definitoriu al peisajului rural local. Aceste terenuri fac parte din specificul localității și este obligatoriu păstrarea lor ca atare, ca elemente definitorii ale peisajului cultural.

II.1.3. RELAȚIA CU SUPRAFETELE ÎMPĂDURITE

Reglementări privind utilizarea terenurilor cu destinație forestieră

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 5 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), în care astfel de intervenții pot fi aprobate în condițiile legii.
- (2) Cabanele și alte construcții sau amenajări destinate activităților turistice pot fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu respectarea tuturor reglementărilor în vigoare și pe baza avizelor conforme emise de:
 - a) Ministerul Apelor și Protecției Mediului;

- b) Ministerul Agriculturii, Alimentației și Pădurilor;
- c) Ministerul Turismului.

- (3) Având în vedere că intravilanul comunei Lăzarea se extinde în proximitatea suprafețelor împădurite, pentru orice construcție care, prin funcționare, poate provoca prejudicii fondului forestier și care este amplasată la o distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, solicitantul autorizației de construire are obligația de a obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva.
- (4) Reducerea suprafeței fondului forestier, aflat în proprietate publică sau privată, este interzisă, cu excepția situațiilor expres permise de Codul Silvic și de legislația specifică în vigoare.

II.1.4. RESURSELE SUBSOLULUI

Reglementări privind resursele subsolului și activitățile de exploatare

- (1) La începutul secolului XX și în prima parte a acestuia, în comuna Lăzarea s-a manifestat tendința de a utiliza marmura locală, apreciată pentru aspectul său estetic, atât în construcții, cât și în lucrări artistice. Cu toate acestea, prezența fisurilor ascunse a făcut ca materialul să fie inadecvat pentru realizarea sculpturilor, ceea ce a condus la abandonarea carierei locale.
- (2) În situația identificării unor zone cu resurse ale subsolului în intravilanul localității, modalitatea de exploatare a acestora va face obiectul unui studiu de impact realizat conform legislației în vigoare și aprobat în procedură legală de către autoritățile competente.
- (3) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului și care sunt delimitate în condițiile legii se comunică consiliilor județene prin ordin al Președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ în parte.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului se va realiza cu respectarea prevederilor art. 6 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.).
- (5) Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatarei sau prelucrării resurselor subsolului se face de către Consiliile Județene sau Consiliile Locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate, conform prevederilor legale în vigoare.

II.1.5. PROTECȚIA APELOR

Reglementări privind resursele de apă și zonele de protecție

- (1) Resursele de apă ale comunei Lăzarea sunt limitate și constau exclusiv în ape de suprafață, de bună calitate. Acestea sunt evidențiate în planșa de încadrare în

teritoriul administrativ al localității, respectiv în planșa de reglementări aferentă P.U.G.

- (2) Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de Regia Autonomă „Apele Române”, în colaborare cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor.
 - a) Albia minoră reprezintă suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea naturală a cursurilor de apă.
 - b) Albia majoră reprezintă terenul inundabil situat în valea naturală a cursului de apă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice tip în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor prevăzute la art. 7 din R.G.U., respectiv:
 - a) lucrări de poduri;
 - b) lucrări aferente drumurilor și căilor ferate;
 - c) lucrări de gospodărire a apelor.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață sau subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a populației, industriei și agriculturii se va realiza cu respectarea prevederilor H.G. nr. 101/1997 privind instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în conformitate cu Legea Apelor nr. 107/1996. Zonele de protecție sanitară se delimitează de autoritățile administrației publice județene pe baza avizelor organelor de specialitate.
- (5) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (4) este permisă numai pe baza avizelor emise de:
 - a) Primăria Comunei Lăzarea;
 - b) autoritățile de gospodărire a apelor.Solicitantul va asigura măsurile necesare de protecție împotriva inundațiilor, de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane și de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările hidrotehnice.
- (6) Este interzisă amplasarea de noi obiective sociale sau economice în zonele inundabile. Amplasarea unor obiective de orice tip în aceste zone este permisă numai după scoaterea zonei de sub inundabilitate, în condițiile legii, pe baza Avizului de amplasament emis de autoritățile competente de gospodărire a apelor.
- (7) De-a lungul cursurilor de apă naturale se instituie zone de protecție conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare. În aceste zone este interzisă amplasarea de construcții sau amenajări care pot împiedica accesul la albia minoră sau de-a lungul acesteia. Zona de protecție este stabilită astfel:
 - a) 5 m pe fiecare mal pentru pâraurile de pe teritoriul comunei;
 - b) 5 m pe fiecare mal pentru râul Mureș, în zona comunei Lăzarea.
- (8) Orice modificare a destinației terenurilor și construcțiilor, precum și orice modificare a prevederilor stabilite prin prezentul P.U.G., se supune procedurii legale de avizare din punctul de vedere al gospodăririi apelor, conform legislației aplicabile.

II.1.6. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Zone cu valoare peisagistică și arii naturale protejate

- (1) Zona cu valoare peisagistică reprezintă o arie naturală caracterizată prin prezența unor peisaje unicate sau rare, cu valoare estetică, ecologică și culturală deosebită.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau în zone naturale protejate se realizează conform prevederilor art. 8 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), cu respectarea legislației specifice în vigoare.
- (3) Arii naturale protejate pe teritoriul administrativ al comunei Lăzarea:
 - a) Aria Natura 2000 – Aria Naturală Protejată ROSPA 0033 – Depresiunea și Munții Giurgeului;
 - b) Aria Natura 2000 – Aria Naturală Protejată ROSCI 0439 – Valea Chiruiților;
 - c) Mlaștina cea Mare – Remetea, sit natural de importanță specială.
- (4) Zone fără statut de protecție specială, dar cu valoare peisagistică:
 - a) întreg teritoriul comunei Lăzarea, cu excepția ogoarelor comasate din interiorul Depresiunii Giurgeului, constituit ca peisaj cultural continuu aflat în proces de transformare în peisaj maritor;
 - b) Muntele Szármány, cu cele patru monumente istorice de categoria A, de importanță națională, reprezentând un peisaj cultural creat de om;
 - c) zona mănăstirii și a castelului, constituită ca peisaj cultural asociativ;
 - d) zona Movilei Tătarilor, cu caracter de peisaj cultural asociativ.
- (5) Orice intervenție în ariile naturale protejate se va realiza cu respectarea strictă a:
 - a) prevederilor și regulamentelor proprii ale ariilor protejate;
 - b) obiectivelor de conservare detaliate în Memoriul General al P.U.G.;
 - c) Planului de Management al ariei naturale protejate.
- (6) În zonele de intravilan care se suprapun cu arii naturale protejate, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) admis este de 10%, indiferent de funcțiune.
- (7) La prezenta documentație se anexează Decizia nr. 315/19.07.2021 privind aprobarea Normelor metodologice pentru implementarea obiectivelor de conservare, aferente Ordinului nr. 1556/2016, referitoare la Planul de management al Parcului Natural Defileul Mureșului Superior și al ariilor naturale protejate aferente, pusă la dispoziție de Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate – Serviciul Teritorial Harghita.
- (8) În toate situațiile prevăzute la prezentul articol, analiza și autorizarea intervențiilor vor ține seama de relația acestora cu peisajul cultural al comunei Lăzarea, în special cu cele patru monumente istorice de categoria A situate pe Muntele Szármány. Nu sunt permise intervențiile care produc impact vizual sau ambiental negativ în acest context.

II.1.7. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Zone construite protejate / Generalități

- (1) Zonele construite protejate de pe teritoriul administrativ al comunei Lăzarea sunt delimitate în planșa de reglementări și includ monumente istorice, ansambluri și situri arheologice, precum și zone cu valoare ambientală identificate prin studiile de fundamentare (studiul istoric, studiul de analiză a imaginii rurale).
- (2) Delimitarea zonelor de protecție ale monumentelor istorice s-a realizat pe baza studiului istoric, utilizând zona de protecție „standard” cu raza de 200 m de la limita construcției, adaptată contextului local prin corelarea cu situl, perspectivele controlate, panoramele, relația cu apa și morfologia tradițională.
- (3) Zonele de protecție sunt marcate atât în planșele anexate studiului istoric, cât și în planșa de reglementări din P.U.G.

II.1.7.1. ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Monumente istorice de categoria A și zonele lor de protecție

Muntele Szármány, cu cele 4 monumente de arhitectură de categoria A, constituie zonă construită protejată de tip A — zonă cu valoare patrimonială ridicată, grad de protecție I.

- (1) Această zonă construită protejată de interes național include următoarele monumente istorice de categoria A amplasate pe Muntele Szármány:
 - Castelul Lázár, monument istoric de importanță națională (categoria A), cu ansamblul aferent, conform lista LMI;
 - Biserica romano-catolică, monument istoric de importanță națională (categoria A), cu ansamblul aferent, conform lista LMI;
 - Mănăstirea franciscană (biserică + clădire), monument istoric de importanță națională (categoria A), cu ansamblul aferent, conform lista LMI;
 - Capela Sf. Anton (*mențiune*: figurează eronat pe lista LMI, ca Sf. Ana), monument istoric de importanță națională (A).
- (2) Zona protejată a monumentelor de pe muntele Szármány constituie un perimetru unic, comasând zonele de protecție individuale, întrucât acestea se suprapun în mare măsură și formează un sistem coerent de repere culturale și peisagistice, al cărui caracter vizual trebuie menținut.
- (3) Ansamblul monumentelor istorice situate pe versantul Szármány constituie o siluetă identitară a localității, vizibilă dinspre DN12/E578 și din direcția Gheorgheniului. Protejarea unghiurilor de percepție / conurilor de percepție este obligatorie.
- (4) Zonele naturale asociate direct monumentelor (versantul Szármány și terenurile adiacente) fac parte din ambianța protejată și vor fi reglementate în acest sens.
- (5) Situri istorice suplimentare cu rol în definirea perimetrului:

- Biserica medievală romano-catolică din Lăzarea, categoria B (cod 84601.02);
- Situl arheologic Cetatea medievală de la Lăzarea – Sărmani, categoria B (cod 84601.03).

Monumente istorice de categoria B și zonele lor de protecție

Movila Tătarilor – Monument istoric de categoria B și zona de protecție aferentă / zonă construită protejată de tip A — zonă cu valoare peisagistică ridicată, conținând un monument istoric / un sit arheologic, grad de protecție I.

- (1) Tumulul de la Lăzarea (Movila Tătarilor), situat în extravilan, formează împreună cu situl arheologic de la Nyír kert un ansamblu arheologic și memorial de importanță majoră.
- (2) Deși monumentul comemorativ de pe „Dâmbul Tătarilor” este clasat ca monument de categoria B, valoarea peisagistică excepțională a sitului, vizibilitatea dominantă și caracterul asociativ justifică încadrarea ansamblului ca zonă protejată tip A, grad de protecție I.
- (3) Este obligatorie protejarea:
 - a) conului de vizibilitate al movilei;
 - b) relațiilor tradiționale dintre sit, peisajul agrar deschis și traseele istorice;
 - c) reliefului și morfologiei naturale;
- (4) Pentru orice intervenție sunt necesare restricții stricte privind împrejuririle, modificarea reliefului, amplasarea utilităților și orice construcție cu impact vizual.

Zona de protecție extinsă a monumentelor istorice situate pe muntele Szármány / Zonă construită protejată de interes local (Categorie B)

Zona tampon dintre DN.13 și ansamblul monumentelor istorice de categoria A situate pe Muntele Szármány, instituită pentru protejarea perspectivelor dinspre DN.13, de unde ansamblul este perceput în întregime. / Zonă construită protejată de tip B — zonă comasată de protecție a monumentelor istorice de pe Muntele Szármány / zonă tranziție și de protecție ambientală, grad de protecție II

- (1) Zona construită protejată de interes local include:
 - a) siturile arheologice din zona centrală (cod 84601.01 și 84601.04), care reflectă continuitatea de locuire din epoca bronzului până în epoca modernă;
 - b) fondul construit tradițional rural;
 - c) structurile parcelare istorice;
 - d) elementele arhitecturale, urbanistice și peisagere identificate prin studiile de fundamentare.
- (2) Elemente caracteristice ale fondului protejat local:
 - a) Arhitectură rurală tradițională – case din lemn, curii secuiești, șuri de mari dimensiuni, case parter de tip „pătrat”.
 - b) Structuri tradiționale – parcelar istoric, ulițe, poteci, piețe, fântâni, troițe, podețe din lemn sau piatră.
 - c) Elemente peisagere și agricole – pajiști, fânețe, terenuri arabile înguste, deschideri vizuale spre peisajul natural.

d) Spații publice cu valoare comunitară – în jurul bisericii romano-catolice, școlii, căminului cultural.

- (3) Se propune includerea parohiei romano-catolice pe lista monumentelor istorice.

Situri arheologice

- (1) Siturile arheologice sunt reprezentate în planșele desenate și fiecare sit este prezentat în studiul arheologic prin fișă individuală cu coordonate și fotografie,
- (2) (Conform studiului arheologic:
„Pe suprafața acestor situri, orice lucrare de teren care ar deranja straturile de pământ la o adâncime mai mare de 20 cm necesită avizul Direcției pentru Cultură Harghita și/sau al comisiilor Ministerului Culturii.”
- (3) Organele competente pot stabili necesitatea unei cercetări arheologice preventive sau obligativitatea desfășurării lucrărilor sub supraveghere arheologică.

II.1.7.2. MONUMENTE ȘI ANSAMBLURI DE ARHITECTURĂ

Pe teritoriul comunei Lăzarea găsim următoarele monumente:

- HR-IV-m-B-13021, Monument comemorativ în amintirea luptelor cu tătari din 1657, sat Lăzarea, comuna Lăzarea / „Dâmbul Tătarilor”, lângă drumul național DN12, la cca. 2 km de capătul NV al satului / 1908
- HR-I-s-B-12671, Situl arheologic Lăzarea-Szármány, zona Szármány, la vest de castelul Lázár,
 - HR-I-m-B-12671.01, Așezare, zona Szármány, la vest de castelul Lázár, datată epocă medievală târzie,
 - HR-I-m-B-12671.02, Așezare, zona Szármány, la vest de castelul Lázár, datată epocă medievală timpurie
 - HR-I-m-B-12671.03, Așezare, zona Szármány, la vest de castelul Lázár, datată sec. IV, epoca post-romană, Cultura Sântana de Mureș-Cerneahov
 - HR-I-m-B-12671.04, Așezare, zona Szármány, la vest de castelul Lázár, datată epoca bronzului
- HR-II-m-A-12851, Capela romano-catolică, pe dealul Szármány, datată sec. XVI
- HR-II-m-A-12852, Ansamblul bisericii romano-catolice, Lăzarea nr. 548, datată sec. XIII-XVIII
 - HR-II-m-A-12852.01, Biserica romano-catolică a "Tuturor Sfinților" , Lăzarea nr. 548, datată 1235, sec. XV-XVIII
 - HR-II-m-A-12852.02, Zid de incintă , Lăzarea nr. 548, datată sec. XVII-XVIII
- HR-II-m-A-12853 , Mănăstirea franciscană , Lăzarea nr. 549, datată sec. XVI-XVIII
 - HR-II-m-A-12853.01, Biserica mănăstirii franciscane, cu capelă și criptă, Lăzarea nr. 549, datată 1558, sec. XVI-XVIII
 - HR-II-m-A-12853.02 , Clausturul mănăstirii franciscane, Lăzarea nr. 549, datată 1558, ref. sec. XVIII
- HR-II-m-A-12854 , Ansamblul castelului Lázár, Lăzarea nr. 709, datată sec. XVI-XVIII
 - HR-II-m-A-12854.01, Corpul porții (casa veche), Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec. XVIII
 - HR-II-m-A-12854.02, Sala cavalerilor (sala dietei), Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec. XVIII

- HR-II-m-A-12854.03, Casa doamnelor, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.04, Bastionul sud-vestic, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.05, Bastionul sud-estic, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.06, Bastionul nord-vestic, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.07, Bastionul nord-estic, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.08, Temnița, Lăzarea nr. 709, datată 1532, sec.XVIII
- HR-II-m-A-12854.09, Zid de incintă și ruinele fostelor clădiri din interiorul incintei, Lăzarea nr. 709, datată 1631-1632

II.1.7.3. SITURI ARHEOLOGICE

Pe teritoriul comunei Lăzarea găsim următoarele monumente (conform RAN):

- 84601.01 Situl arheologic de la Lăzarea - Castelul Lazăr. Situl se află în mijlocul satului la poalele de sud a dealului Szarmany, pe malul drept al pârâului Csinod / construcție / castel / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca modernă, Epoca migrațiilor, Epoca romană, Epoca medievală, Epoca bronzului / sec. XVIII, sec. XVI, 1631-1632
- 84601.02 Biserica medievală romano-catolică din Lăzarea. În mijlocul satului, partea de sud-est a dealului Szarmany, pe malul drept al pârâului Csinod / construcție de cult / biserică / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca bronzului, Epoca medievală / sec. XVIII, sec. XVII-XVIII, 1558, 1235, sec. XV-XVIII / Epoca bronzului, Epoca medievală / sec. XVIII, sec. XVII-XVIII, 1558, 1235, sec. XV-XVIII
- 84601.03 Cetatea medievală de la Lăzarea - Sărmani / locuire civilă / cetate / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca medievală
- 84601.04 Situl arheologic de la Lăzarea - intravilan. În mijlocul satului la poalele de sud al dealului Szarmany, pe malul stâng al pârâului Csinod / locuire / așezare / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca modernă, Epoca medievală, Epoca bronzului, Latène
- 84601.05 Capela medievală Sfânta Ana* de la Lăzarea. Capela se găsește în vârful dealului Szarmány. / structură de cult/religioasă / capelă / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca medievală / sec. XV
- 84601.06 Mănăstirea franciscană de la Lăzarea-Dealul Szarmany. În mijlocul satului pe dealului Szarmany, pe malul drept al pârâului Csinod. / construcție de cult / mănăstire / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca medievală / 1558, sec. XVI-XVII, 1558, sec. XVII
- 84601.07 Tumulul de la Lăzarea - Movila Tătarilor. În extravilan, pe partea stângă a drumului național E578, la nord-vest de sat, pe malul stâng al pârâului Lăzarea. / descoperire funerară / tumul / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Epoca modernă/neprecizat
- 84601.08 Situl arheologic de la Lăzarea - Nyir kert. În extravilan pe partea stângă a drumului spre Ghiduț, la nord-vest de sat, vis-a-vis cu movila Tătarilor, pe malul stâng al pârâului Lăzarea / locuire / locuire / Harghita / Lăzarea, com. Lăzarea / Preistorie, Epoca post-romană, Epoca medievală

II.1.7.3. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE / ZONE CU VALOARE AMBIENTALĂ.

Pentru comuna Lăzarea a fost realizată o analiză detaliată a imaginii rurale. Aceasta a identificat și evaluat elemente esențiale ale caracterului local, precum:

- a) panoramele valoroase;
- b) imaginile stradale reprezentative;
- c) lărgirile de străzi, bifurcațiile, scurtăturile și potecile pietonale;
- d) relația tradițională cu pârâul și podurile tradiționale;
- e) zonele cu valoare ambientală și zonele distructurate;
- f) zonele de protecție ale monumentelor istorice;
- g) vegetația înaltă și aliniamentele valoroase;
- h) crucifixurile (troițele) stradale și monumentele comemorative;
- i) elementele disonante;
- j) cimitirele;
- k) porțile secuiești mari și porțile cu valoare ambientală;
- l) construcțiile și gospodăriile cu valoare ambientală;
- m) rândurile de șuri;
- n) construcțiile publice și industriale.

În afara zonei de protecție comasate a monumentelor istorice, menționate anterior, ca zona de protecție extinsă a monumentelor istorice situate pe muntele Szármány / Zonă construită protejată de interes local (Categorie B), valorile arhitecturii vernaculare identificate sunt dispersate și nu întrunesc condițiile tehnice necesare pentru instituirea unor Zone Construite Protejate (ZCP), conform legislației în vigoare.

Comuna Lăzarea poate sprijini, prin hotărâri ale Consiliului Local:

- a) păstrarea și conservarea în formă autentică a clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric;
- b) reutilizarea prin conversie de calitate superioară, cu păstrarea caracterului tradițional, a clădirilor cu valoare ambientală;
- c) includerea acestor clădiri într-o listă locală de imobile de interes public, în vederea transformării lor în locuințe de serviciu sau alte funcțiuni publice, potrivit strategiei locale de dezvoltare.

În cazul unor HCL adoptate în acest sens, autorizarea executării construcțiilor, intervențiilor sau modificărilor în zone care cuprind valori ambientale de interes local – declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Local – se realizează pe baza unui referat tehnic întocmit de un expert sau specialist atestat MC în domeniul restaurării de arhitectură. Prevederile prezentului regulament se interpretează și se aplică în corelare cu Studiul de analiză a imaginii rurale și cu Studiul istoric, inclusiv cu planșele aferente acestora, care fac parte integrantă din documentația de fundamentare a P.U.G. Pentru zonele cu valori ambientale de interes local, identificate și delimitate prin aceste studii și aprobate prin Hotărârea Consiliului Local, autorizarea executării construcțiilor, a intervențiilor și a modificărilor se condiționează de întocmirea unui referat tehnic elaborat de un expert sau specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul restaurării monumentelor istorice – arhitectură.

Reglementările prezentului articol se corelează cu planșele studiului istoric și ale studiului de analiză a imaginii rurale.

III. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

III.1. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Zone cu riscuri naturale

- (1) Intravilanul comunei Lăzarea include, într-o proporție redusă, terenuri expuse la riscuri naturale de tip inundație, situate în special de-a lungul cursului pârâului care traversează localitatea.
- (2) Zona inundabilă are o extindere foarte limitată și nu poate fi reprezentată distinct pe planșele P.U.G., din cauza scării acestora; aceasta se materializează în practică printr-o fâșie îngustă în lungul cursului de apă.
- (3) În cazul intervențiilor propuse pe terenuri aflate în proximitatea pârâului, beneficiarii au obligația de a respecta reglementările privind zonele inundabile, inclusiv cerințele stabilite de autoritățile de gospodărire a apelor, conform legislației în vigoare.
- (4) Emiterea autorizațiilor de construire în aceste zone se va realiza numai cu avizul autorităților competente privind gospodărirea apelor și cu aplicarea măsurilor de protecție necesare pentru diminuarea riscurilor naturale.

III.2. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

Riscuri tehnologice

- (1) Riscurile tehnologice sunt generate de procese industriale sau agricole care pot produce incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori poluarea aerului, a apei sau a solului.
- (2) În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor tehnico-edilitare – rețele de alimentare cu energie electrică, conducte de gaze naturale, apă și canalizare, căi de comunicație și alte infrastructuri similare – este interzisă autorizarea realizării oricăror construcții, cu excepția celor necesare lucrărilor de infrastructură, conform art. 11 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.).
- (3) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va realiza ținând cont de:
 - a) reglementările privind protecția și siguranța arterelor tehnico-edilitare;
 - b) servituțile impuse vecinătăților de către operatorii de rețea;
 - c) normele tehnice specifice fiecărui tip de infrastructură.

- (4) Se admit construcțiile și amenajările care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, cu respectarea legislației în vigoare și a avizelor emise de autoritățile competente.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

Reguli privind autorizarea construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice

a) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se realizează în conformitate cu prevederile art. 12 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.).

b) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este permisă numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat potrivit prevederilor legale în vigoare.

c) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este stabilită prin ordin comun al:

- ministrului industriei și resurselor;
- ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor;
- ministrului apelor și protecției mediului;
- ministrului sănătății și familiei;
- ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței;
- ministrului apărării naționale;
- ministrului de interne.

III.3. DISTANȚE DE PROTECȚIE

Distanțe de protecție / Dispoziții generale

- (1) Ocuparea zonelor de protecție aferente infrastructurilor tehnico-edilitare este interzisă, conform legislației în vigoare și reglementărilor specifice fiecărui operator de rețea.
- (2) În zonele de extindere a intravilanului în care sunt prezente conducte magistrale de gaze, rețele electrice, instalații de îmbunătățiri funciare sau alte echipamente tehnico-edilitare, obținerea avizelor de la deținătorii de rețea este obligatorie înaintea autorizării oricărei intervenții, lucrări sau construcții.

Distanțe de protecție pentru rețeaua electrică de transport (LEA)

- (1) Autorizarea executării construcțiilor situate în proximitatea imediată sau în interiorul zonelor de protecție sau de siguranță ale rețelei de transport al energiei electrice se realizează exclusiv în baza avizului de amplasament emis de operatorul de rețea competent (Electrică / Transelectrica).
- (2) Pentru linia electrică aeriană (LEA) de 220 kV, zona de protecție stabilită la 55 m se menține integral în extravilan, conform normelor tehnice și de siguranță aplicabile.
- (3) C.N. Transelectrica S.A. nu avizează realizarea niciunei construcții în zonele de protecție și siguranță ale instalațiilor Rețelei Electrice de Transport (RET) fără:

- a) întocmirea prealabilă a unui studiu de coexistență, elaborat conform reglementărilor tehnice;
 - b) implementarea tuturor lucrărilor, măsurilor și condițiilor tehnice stabilite prin studiul de coexistență.
- (4) Respectarea tuturor restricțiilor, servituților și condițiilor tehnice aferente rețelei electrice de transport este obligatorie pentru investitori, proiectanți și executanți.

Distanțe de protecție aferente drumurilor publice

- (1) Pentru lucrări situate în zona drumurilor publice sau în vecinătatea zonelor de protecție ale acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul autorităților competente (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).
- (2) Construcțiile, lucrările și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- a) să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și să nu constituie surse de poluare;
 - b) să nu afecteze capacitatea, fluenta și siguranța circulației;
 - c) să respecte distanțele minime de protecție în extravilan, măsurate de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului:
 - drumuri naționale: 22 m;
 - drumuri județene: 20 m;
 - drumuri comunale: 18 m.
- (3) În zonele de siguranță și protecție ale drumurilor publice este interzisă autorizarea:
- a) construcțiilor, instalațiilor, plantațiilor sau amenajărilor care, prin amplasare sau exploatare, împiedică buna desfășurare a traficului ori prezintă riscuri de accidente;
 - b) panourilor independente de reclamă publicitară.

Distanțe de protecție aferente infrastructurii feroviare

- (1) Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare publice este responsabilitatea Ministerului Transporturilor. Ministerul, împreună cu administratorul infrastructurii feroviare, stabilește condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în zonele de protecție feroviară.
- (2) Se stabilesc următoarele zone de protecție:
- a) Zona de siguranță – fâșii de câte 20 m de o parte și de alta a axei căii ferate;
 - b) Zona de protecție extinsă – până la 100 m, acolo unde sunt necesare instalații de semnalizare, lucrări pentru siguranța circulației sau lucrări de protecție a mediului.
- (3) În zonele de siguranță și protecție ale infrastructurii feroviare este interzisă, conform OUG nr. 12/1998, autorizarea următoarelor lucrări:
- a) amplasarea oricăror construcții, inclusiv temporare;
 - b) depozitarea materialelor sau plantarea vegetației care afectează vizibilitatea liniei ori a semnalelor;
 - c) utilizarea indicatoarelor sau luminilor roșii, galbene, verzi sau albastre, care pot crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

d) lucrări care pot provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv tăieri de arbori, extrageri de materiale sau modificări ale nivelului freatic;

e) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care pot deteriora infrastructura feroviară sau afecta desfășurarea traficului.

- (4) În zona de protecție feroviară pot fi amplasate temporar, în condițiile legii:
- a) materiale și utilaje necesare întreținerii infrastructurii, pentru prevenirea sau eliminarea consecințelor unor evenimente feroviare;
 - b) parazăpezi, în zonele expuse înzăpezirilor.
- (5) În cazul producerii unor pagube cauzate de utilizările temporare prevăzute, proprietarii bunurilor afectate beneficiază de despăgubiri juste, stabilite prin negociere în termen de maximum 30 de zile de la finalizarea lucrărilor. În caz de neînțelegere, despăgubirile se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
- (6) Exercițarea dreptului de ocupare temporară a terenului nu este condiționată de plata prealabilă a despăgubirii.

III.4. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

Regimul proprietății asupra rețelelor tehnico-edilitare

- (1) În conformitate cu prevederile art. 29 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este proprietate publică a statului, dacă prin lege nu se stabilește un alt regim juridic.
- (2) În toate situațiile în care rețelele tehnico-edilitare aparțin domeniului public, regimul de protecție, exploatare, întreținere și intervenție asupra acestora se realizează conform legislației specifice în vigoare și cu respectarea avizelor emise de deținătorii de rețea.
- (3) Autorizarea lucrărilor care afectează sau se realizează în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se face cu respectarea servituților instituite potrivit legii și doar pe baza avizelor prealabile ale operatorilor autorizați.

III.5. COMPATIBILITATEA FUNCȚIUNILOR

Compatibilitatea funcțiunilor și distanțele minime de protecție sanitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se realizează numai cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.).

- (2) Pentru menținerea compatibilității funcțiunilor în cadrul teritoriului administrativ al comunei Lăzarea, autorizarea funcționării construcțiilor trebuie să țină seama de distanțele minime de protecție sanitară stabilite între unitățile care pot genera disconfort, risc sau impact asupra mediului înconjurător și zonele sensibile din vecinătate.
- (3) Distanțele minime de protecție sanitară se stabilesc pe baza studiilor de impact elaborate și avizate de institute de specialitate, conform legislației în vigoare.
- (4) Respectarea acestor distanțe este obligatorie atât în faza de proiectare, cât și la autorizarea executării și funcționării construcțiilor.

III.6. IMAGINEA GENERALĂ A LOCALITĂȚII

Reglementări privind amplasarea și dezvoltarea rețelelor aeriene

- (1) Ca principiu de dezvoltare teritorială, se stabilește ca direcție prioritară demontarea treptată a cablurilor aeriene existente și înlocuirea acestora cu rețele subterane, în concordanță cu obiectivele de modernizare și protejare a imaginii localității.
- (2) Se interzice amplasarea aeriană a cablurilor de orice fel (rețele electrice, telefonice, de telecomunicații, internet, CATV etc.) în cazul extinderilor intravilanului și al realizării de rețele noi pe teritoriul administrativ al comunei Lăzarea.
- (3) Iluminatul festiv ocazional, realizat cu prilejul sărbătorilor sau evenimentelor comunitare, poate fi montat numai pe baza unei aprobări prealabile emise de Primăria comunei Lăzarea, cu respectarea condițiilor tehnice și de siguranță stabilite de aceasta.

Reguli privind aspectul vizual al localității și zonele vizibile din circulațiile publice

- (1) Având în vedere că imaginea generală a localității este puternic influențată de perspectivele oferite dinspre principalele căi de acces rutiere și feroviare, acordarea autorizațiilor de construire pentru terenurile adiacente acestora se va face cu respectarea unor criterii estetice și peisagistice sporite, în special în zonele de intrare în localitate.
- (2) Aspectul vizual al zonei aferente căii ferate, considerat „cartea de vizită” a localității, va fi îmbunătățit printr-o abordare critică în cadrul proiectării. Este obligatoriu plantarea vegetației înalte în partea posterioară a loturilor, pentru ameliorarea calității mediului și a imaginii peisagistice percepute din tren.
- (3) Se interzic, pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare, următoarele:
 - depozitarea de materiale, piese, echipamente sau utilaje degradate;
 - abandonarea șantierelor sau menținerea unor lucrări neterminate;
 - existența platformelor cu suprafețe deteriorate;

- menținerea construcțiilor aflate în stare avansată de degradare;
 - constituirea de depozite de deșeuri de orice tip.
- (4) Se recomandă utilizarea vegetării plantate strategic pentru mascarea elementelor străine imaginii tradiționale a satului, în special în zonele vizibile dinspre peisajul deschis, drumuri publice sau calea ferată.

Reglementări privind relația tradițională cu pârâul și protecția coridorului ecologic

- (1) Relația tradițională dintre vatra satului și pârâu va fi reabilitată și menținută ca element definitoriu al imaginii și identității locale. În acest sens, se va evita transformarea pârâului – utilizat istoric pentru adăparea animalelor, stingerea incendiilor și spălat – într-o apă stagnantă („apă moartă”), prin măsuri adecvate de întreținere și amenajare.
- (2) Accesele amenajate la apă vor fi realizate exclusiv în mod tradițional, utilizând materiale locale și tehnici compatibile cu specificul rural al comunei Lăzarea.
- (3) Vegetația tradițională de pe malurile pârâului va fi păstrată și protejată, constituind parte integrantă a coridorului ecologic local.
Interdicții
- (4) Sunt interzise următoarele intervenții în zona pârâului:
- a) Eliminarea arborilor caracteristici (salcie, arin etc.) de pe malurile pârâului. Fâșia verde existentă constituie coridor ecologic și element esențial al peisajului.
— În cazurile temeinic justificate de tăiere, se va realiza compensare obligatorie, prin plantarea a 3 arbori pentru fiecare arbore îndepărtat.
— Tăierile nepermise vor fi sancționate prin Hotărâre a Consiliului Local.
 - b) Deversarea apelor uzate menajere sau a canalizării în pârâu, indiferent de cantitate sau perioadă.
— Orice abatere se sancționează ferm prin Hotărâre a Consiliului Local.
Responsabilități ale administrației publice locale
- (5) Întreținerea malurilor pârâului, utilizând mijloace și materiale tradiționale, precum și îmbunătățirea relației dintre pârâu și domeniul public, cad în sarcina Comunei Lăzarea. În acest sens, Comuna Lăzarea va elabora și aplica o strategie de amenajare și protecție a zonei pârâului, aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local.

III.7. DEZVOLTAREA SUSTENABILĂ

Principii privind integrarea în context și regimul intervențiilor majore

- (1) În vederea protejării caracterului specific al localității Lăzarea, se urmărește încurajarea dezvoltărilor care se înscriu armonios în contextul existent și respectă scara tradițională a gospodăriilor rurale, precum și morfologia istorică a așezării.

- (2) Intervențiile care depășesc cadrul, scara sau logica unei gospodării tradiționale, precum și cele propuse în zone cu problematică urbanistică specială sau cu potențial impact asupra imaginii localității, vor necesita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), avizat conform legii și aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Lăzarea.
- (3) În extravilan, planificarea și autorizarea intervențiilor vor ține cont în mod prioritar de:
- a) protecția peisajului rural tradițional;
 - b) menținerea integrității vizuale și ecologice a zonelor naturale;
 - c) conservarea biodiversității și a ecosistemelor locale, în conformitate cu studiile de fundamentare și cu reglementările aplicabile ariilor naturale protejate.
- (4) Orice documentație urbanistică sau investiție propusă în extravilan va demonstra modul în care se evită deteriorarea peisajului cultural, a valorilor naturale și a relațiilor tradiționale dintre sat și mediul său înconjurător.

III.8. MOȘTENIREA CULTURALĂ

Protejarea peisajului cultural și a valorilor arhitecturale și ambientale

- (1) Peisajul cultural al comunei Lăzarea, precum și valorile arhitecturale și ambientale identificate prin Studiul de analiză a imaginii rurale, se propun a fi declarate moștenire culturală de interes local, prin Hotărâre a Consiliului Local.
- (2) În vederea protejării și valorificării acestor elemente, toate intervențiile urbanistice și de construire realizate pe teritoriul administrativ al comunei Lăzarea vor respecta următoarele obligații:
- a) Păstrarea și utilizarea integrală a elementelor existente cu valoare ambientală, indiferent dacă acestea sunt clasate sau neclasate, cu prioritate pentru cele identificate în studiile de specialitate.
 - b) Conservarea și dezvoltarea relației tradiționale cu apa, atât în ceea ce privește pârâurile locale, cât și râul Mureș, prin menținerea caracterului tradițional al malurilor, vegetației și acceselor.
 - c) Corectarea sau estomparea intervențiilor neconforme din țesutul rural și din imaginea localității, prin:
 - înlocuirea culorilor stridente ale fațadelor și învelitorilor cu culori pastelate și naturale;
 - utilizarea materialelor tradiționale și naturale;
 - mascarea construcțiilor supradimensionate;
 - eliminarea, acolo unde este posibil, a elementelor discordante (porți, garduri, anexe, finisaje neconforme).
 - d) Raportarea noilor construcții la clădirile existente cu valoare ambientală, prin:
 - volumetrie adecvată,
 - proporții compatibile,
 - materiale și culori specifice zonei,
 - amplasare respectuoasă față de aliniamentul stradal tradițional.
 - e) Păstrarea vegetației înalte existente, inclusiv arborii maturi și aliniamentele vegetale, precum și replantarea sau extinderea acestora în zonele unde vegetația este îmbătrânită sau degradată.

f) Protejarea panoramelor și perspectivelor valoroase, în special a celor orientate către peisajul natural, creste, zone agricole tradiționale și monumente istorice; se interzice orice intervenție care obstrucționează conurile de vizibilitate protejate.

g) Diminuirea impactului vizual al zonelor microindustriale intercalate în zonele de locuire, prin:

- mascarea construcțiilor industriale cu rânduri de arbori sau perdele vegetale,
- utilizarea unor materiale și culori care reduc impactul vizual,
- măsuri compensatorii stabilite prin documentațiile de urbanism.

IV. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.

IV.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condiții generale privind orientarea construcțiilor și autorizarea lucrărilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor și recomandărilor privind orientarea față de punctele cardinale, conform prevederilor art. 17 și ale Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.).
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări, inclusiv:
 - a) infrastructură tehnico-edilitară;
 - b) stații de alimentare cu combustibil lichid;
 - c) parcaje și parcări;
 - d) garaje și alte construcții anexe;se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din R.G.U., precum și cu condițiile tehnice și urbanistice stabilite prin prezentul regulament.
- (3) În toate situațiile, analiza documentațiilor depuse în vederea autorizării va verifica conformitatea amplasamentului, a organizării funcționale și a orientării construcției cu:
 - funcțiunea dominantă a zonei;
 - condițiile de însorire și iluminat;
 - protecția împotriva factorilor de disconfort;
 - conservarea peisajului rural tradițional și a valorilor arhitecturale identificate în studiile de fundamentare.

Amplasarea construcțiilor față de drumuri publice

- (1) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ansamblul format din ampriza drumului, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, definite conform legislației în vigoare. Pentru stabilirea regimului intervențiilor se vor consulta prevederile capitolului anterior referitoare la interesul public și distanțele de protecție.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă numai cu respectarea zonelor de siguranță și a fâșiilor de protecție stabilite pentru drumurile publice, în cazul terenurilor încă neconstruite situate în vecinătatea acestora.
- (3) În zonele deja construite, pentru menținerea coerenței imaginii localității, criteriul urbanistic prioritar îl constituie păstrarea aliniamentului existent, cu respectarea specificului morfologic și a continuității fronturilor stradale tradiționale.
- (4) Rețeaua de drumuri, ierarhia acesteia, precum și distanțele de retragere ale construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc în conformitate cu Legea nr.

37/1975, cu Normativul C 242/1993 – Normativ departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență, precum și cu toate celelalte acte normative aplicabile domeniului.

Amplasarea construcțiilor față de căi ferate

- (1) În sensul prezentului regulament, prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren – indiferent de regimul de proprietate –, cu o lățime de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate, conform reglementărilor specifice în vigoare.
- (2) În aplicarea prezentului articol se vor consulta prevederile capitolului referitor la interesul public și distanțele de protecție, precum și legislația specială privind siguranța și protecția infrastructurii feroviare.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire în proximitatea infrastructurii feroviare este permisă doar cu respectarea integrală a:
 - zonei de siguranță,
 - fâșiilor de protecție stabilite prin legislația sectorială,
 - servituților tehnice instituite de administratorul infrastructurii feroviare publice.
- (4) Toate intervențiile, construcțiile, amenajările și lucrările propuse în interiorul zonei de protecție feroviară se vor realiza numai pe baza avizelor prealabile emise de administratorul infrastructurii feroviare și cu respectarea normelor privind siguranța circulației trenurilor, protecția mediului și stabilitatea taluzurilor.

IV.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă amplasamentul dispune de acces la drumurile publice, fie direct, fie prin instituirea unei servituți de trecere, în concordanță cu destinația și funcțiunea construcției.
- (2) Caracteristicile geometrice și tehnice ale acceselor la drumurile publice trebuie să permită, în mod obligatoriu, intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor art. 25 și Anexei nr. 4 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.).
- (3) Prin excepție, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alineatul (2), numai pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, emis în condițiile legii.
- (4) Accesele la drumurile publice situate în extravilan se pot realiza exclusiv în baza avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul drumului, conform legislației în vigoare.

Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a oricăror tipuri de amenajări este permisă numai dacă sunt asigurate accese pietonale adecvate, în concordanță cu importanța, funcțiunea și destinația construcției propuse.
- (2) Prin *acces pietonal* se înțelege orice cale destinată circulației pietonale care asigură legătura directă sau indirectă cu un drum public. Sunt considerate accese pietonale:
 - a) trotuarele;
 - b) aleile pietonale;
 - c) străzile și piețele pietonale;
 - d) alte trasee de acces public realizate pe terenuri din proprietatea publică sau, după caz, pe terenuri din proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, stabilită prin lege, act juridic sau obiceiul locului.
- (3) În cazul construcțiilor cu funcțiuni de servicii, precum și al locuințelor colective sau al construcțiilor cu caracter public, accesele pietonale vor fi proiectate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, inclusiv celor care utilizează mijloace specifice de deplasare (ex.: scaun rulant), cu respectarea normativelor tehnice aplicabile privind accesibilizarea.

IV.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Echiparea tehnico-edilitară și condițiile de construibilitate

- (1) Asigurarea echipării tehnico-edilitare în intravilanul și extravilanul comunei Lăzarea se realizează în conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) și cu legislația specifică în vigoare.
- (2) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute aferente infrastructurii edilitare, existente sau propuse, inclusiv în zonele de protecție ale conductelor, rețelelor electrice, canalizărilor, rezervoarelor, stațiilor de pompare și altor componente ale rețelelor publice.
- (3) Echiparea tehnico-edilitară constituie condiție obligatorie pentru declararea unei parcele ca parca construibilă. Se consideră construibile numai parcelele care dispun de posibilitatea dovedită de:
 - branșare la rețeaua publică de distribuție a apei;
 - racordare la rețeaua de canalizare (gravitațională sau prin pompare);
 - branșare la rețeaua de distribuție a energiei electrice.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă, la data solicitării, există capacitatea tehnică de preluare a noilor consumatori de către rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică, conform prevederilor art. 27 din R.G.U.
- (5) În zonele unde rețelele tehnico-edilitare lipsesc sau nu pot asigura capacitățile necesare, autorizarea se poate face doar după extinderea, modernizarea sau

completarea infrastructurii, realizată în condițiile legii și în baza avizelor emise de operatorii de rețea.

Realizare / extindere de rețele edilitare

- (1) Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor tehnico-edilitare se vor realiza în conformitate cu prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) și cu legislația specifică în vigoare.
- (2) Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare, presupune un efort nejustificat pentru dezvoltarea rețelelor edilitare existente poate fi autorizată numai dacă, prin contract prealabil, investitorul își asumă executarea – parțială sau totală – a lucrărilor necesare de echipare edilitară aferentă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației investitorului de a realiza lucrările de extindere și completare a echipării edilitare.
- (4) În cazul în care cheltuielile de echipare tehnico-edilitară depășesc posibilitățile investitorilor sau ale autorităților locale, Consiliul Local poate refuza autorizarea construcțiilor, în conformitate cu prevederile legale.
- (5) Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare aparține domeniului public, conform legislației în vigoare. În situația în care bransarea la rețeaua publică presupune realizarea unei extinderi, autoritatea publică locală poate solicita executarea acestei extinderi anterior emiterii autorizației de construire.
- (6) În zonele care nu dispun de rețele tehnico-edilitare – în special cele fără alimentare cu apă și canalizare – autoritățile administrației publice locale vor urmări obținerea de finanțări în cadrul programelor guvernamentale, în vederea elaborării proiectelor tehnice și realizării investițiilor.
- (7) Pentru zonele aflate la distanțe mari față de rețelele existente, unde realizarea infrastructurii ar implica costuri disproporționate, se admit soluții precum:
 - fântâni forate;
 - bazine vidanjabile etanșe;
 - microstații de epurare individuale sau de grup;
 - fose septice individuale sau de grup (acolo unde este permis prin normele sanitare).Autorizarea construcțiilor în aceste zone se va face numai după analizarea posibilității de realizare a unei echipări tehnico-edilitare corespunzătoare.
- (8) Se recomandă ca, în zonele lipsite de infrastructură, autorizarea construcțiilor noi să fie condiționată de realizarea prealabilă a unui sistem centralizat de alimentare cu apă și a unei microstații de epurare. Se interzice evacuarea apelor pluviale în rețeaua publică de canalizare.
În acest scop se recomandă:
 - sisteme de colectare și stocare locală a apelor pluviale;
 - infiltrarea în sol prin puțuri de percolație sau rigole verzi;
 - evaporarea naturală la nivelul parcelei.

- (9) Pentru a permite infiltrarea apelor pluviale, se recomandă limitarea suprafețelor impermeabile (beton, asfalt, pavaje compacte) la strictul necesar utilizării funcționale a terenului.

V. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR.

V.1. PARCELARUL

Regimul parcellarului istoric

- (1) Comuna Lăzarea dispune de un parcellar istoric deosebit de valoros, identificat și analizat în cadrul studiului istoric anexat documentației de urbanism. Acesta reprezintă unul dintre elementele definitorii ale morfologiei tradiționale a localității și necesită protecție specifică.
- (2) În zona istorică și în perimetrele în care parcellarul tradițional este încă lizibil, comasarea loturilor nu se permite, întrucât poate conduce la pierderea structurii rurale caracteristice și la alterarea imaginii construite a localității.
- (3) Comasarea loturilor este permisă doar în situații excepționale, în zona denumită „zecimile” inițiale, conform concluziilor studiului istoric, unde reunificarea parcelelor reprezintă, în anumite cazuri, o restabilire a configurației inițiale documentate.
- (4) În toate cazurile, operațiunile de comasare sau restructurare parcellară vor necesita justificare urbanistică, avizul autorității locale și demonstrarea compatibilității cu valorile culturale, arhitecturale și peisagistice stabilite prin studiul de analiză a imaginii rurale.

Construibilitatea parcelelor

- (1) Sunt considerate construibile parcelele istorice înguste de tip „piaptăn”, conforme Studiului istoric, specifice zonei rurale secuiești, precum și parcelele care, la momentul parcelării, au respectat legislația în vigoare la acea dată.
- (2) Pentru parcelele noi se stabilesc următoarele dimensiuni minime:
 - lățimea minimă:
 - 10 m pentru clădiri înșiruite;
 - 14 m pentru clădiri cuplate sau izolate;
 - suprafața minimă a parcelei construibile:
 - 200 m² pentru clădiri înșiruite;
 - 250 m² pentru clădiri cuplate (recomandat 350 m²);
 - 400 m² pentru clădiri izolate (recomandat 500 m²);
 - 1000 m² pentru locuințe sezoniere, case de vacanță și construcții cu funcțiune turistică.
 - (3) Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
 - (4) Construitibilitatea parcelei este condiționată de:

- a) posibilitatea realizării echipării tehnico-edilitare, în conformitate cu reglementările privind echiparea tehnico-edilitară;
- b) asigurarea accesului pietonal și auto la drumul public, direct sau prin servitute de trecere.

Parcelarea și reparcelarea terenurilor

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi distincte. În cazul operațiunilor de parcelare, se vor respecta prevederile legale referitoare la situațiile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism.
- (2) Pentru loturile rezultate din dezmembrarea unei parcele construite, la momentul eliberării autorizației de construire se va verifica încadrarea în indicii urbanistici maxim admiși – procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – atât pentru lotul dezmembrat, cât și prin raportare la:
 - suprafața parcelei înainte de dezmembrare;
 - suprafețele totale construite existente cumulate cu suprafețele propuse spre construire.
- (3) Reparcelarea, în sensul prezentului regulament, reprezintă operațiunile care conduc la o nouă împărțire a două sau mai multe loturi de teren învecinate, astfel încât loturile rezultate să dobândească alte forme și/sau alte destinații decât cele inițiale. Reparcelarea presupune alipirea și dezlipirea mai multor parcele, indiferent dacă acestea sunt construite sau neconstruite.
- (4) Scopul operațiunilor de reparcelare îl constituie:
 - realizarea unor loturi construibile conforme normelor urbanistice;
 - asigurarea terenurilor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (5) Operațiunile de reparcelare se pot realiza numai pe baza unor planuri urbanistice zonale (PUZ) aprobate, care stabilesc forma, dimensiunile și funcțiunea loturilor rezultate, precum și terenurile ce se constituie ca utilitate publică.
- (6) În cadrul parcelărilor și reparcelărilor, deținătorii terenurilor afectate au obligația de a cede terenurile necesare realizării obiectivelor de utilitate publică, conform prevederilor PUG, ale prezentului Regulament și ale PUZ-urilor aferente.
- (7) Terenurile cedate în condițiile alin. (6) trec, fără plata unor despăgubiri, din proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Comunei Lăzarea, în compensarea plusului de valoare dobândit prin procesul de viabilizare și prin reorganizarea terenurilor.
- (8) Eliberarea autorizației de construire pentru loturile rezultate din parcelare sau reparcelare se va face numai după înscrierea în cartea funciară a operațiunilor de dezlipire, alipire și transfer în domeniul public, conform celor stabilite prin documentația urbanistică aprobată.

V.2. REGULILE DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI REGULI REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Reguli generale privind modul de ocupare a terenurilor și construcțiile

- (1) Reglementările privind modul de ocupare a terenurilor sunt stabilite conform Ghidului pentru elaborarea PUG (Ordinul 13/N/1999).
- (2) Prezentul regulament devine act de autoritate locală prin Hotărâre a Consiliului Local.
- (3) Activitatea de construire pe teritoriul comunei Lăzarea se desfășoară cu respectarea regulilor din articolele ce urmează în continuare.

Corelarea modului de ocupare a terenurilor cu funcțiunea zonei

- (1) Utilizările admise, admise cu condiționări, tolerate și interzise sunt stabilite în reglementările pe zone și UTR-uri.
- (2) Pentru parcelele care, la data aprobării regulamentului, cuprind utilizări neadmise, este interzisă extinderea acestora sau realizarea de construcții care duc la creșterea suprafețelor aferente acestor utilizări.
- (3) Orice derogare privind utilizarea terenului se face conform legii.
- (4) Pentru reglementările cu caracter definitiv nu se admit derogări prin PUZ sau PUD.

Indici și indicatori urbanistici (POT, CUT, Hmax)

- (1) Densitatea ocupării parcelelor și regimul uniform de înălțime se asigură prin respectarea valorilor maxime ale POT, CUT și Hmax prevăzute pentru fiecare UTR.
- (2) Nu este obligatorie atingerea simultană a valorilor maxime.
- (3) Nicio derogare peste valorile stabilite nu poate fi aprobată, cu excepția situațiilor permise de lege.
- (4) Desființarea unei construcții existente nu justifică menținerea unor indici depășiți pentru construcția nouă: noile construcții trebuie să respecte indicatorii stabiliți.
- (5) Pe planul de situație vor prezenta și loturile adiacente, cu POT și CUT aferente, precum și media aritmetică a acestora.
- (6) RLU detaliat pentru zonele funcționale și pentru UTR-uri stabilește valorile înălțimii maxime admise (Hmax.). Aceste valori pot fi depășite numai în cazuri justificate funcțional sau tehnic, pentru turle, clopotnițe, foișoare de foc, coșuri de fum, instalații tehnologice, elemente de semnalizare ori alte elemente verticale punctuale care, prin natura lor, nu pot respecta regimul general de înălțime.

Depășirea se admite numai dacă:

- nu conduce la realizarea unui nivel construit suplimentar;
- nu generează suprafețe utile suplimentare;
- elementul are caracter punctual și o suprafață redusă în raport cu volumul principal;
- necesitatea sa este fundamentată prin proiect;
- nu afectează perspectivele asupra monumentelor istorice, silueta localității sau peisajul cultural;
- este demonstrată integrarea volumetrică și peisagistică prin desfășurări stradale, secțiuni caracteristice și simulări vizuale;
- sunt obținute avizele cerute prin certificatul de urbanism.

- (7) Pentru clădirile publice sau de cult, depășirea H_{max} prin elemente cu rol de reper urban poate fi admisă numai în baza unei documentații de urbanism aprobate în condițiile legii. Elementele tehnice obișnuite, precum antenele, panourile, instalațiile de climatizare și echipamentele montate pe acoperiș, nu justifică prin ele însele depășirea H_{max} și vor fi integrate în volumul construcției.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- (1) Autorizarea construcțiilor se realizează cu respectarea modului de amplasare față de aliniament stabilit prin prezentul RLU, prin planșa de reglementări urbanistice și prin caracteristicile morfologice ale frontului stradal existent.
- (2) Pe fronturile construite coerent, caracterizate printr-o retragere constantă sau dominantă, clădirile noi vor prelua alinierea construcțiilor învecinate. În cazul unor diferențe reduse între acestea, amplasarea se va stabili astfel încât să asigure continuitatea și coerența frontului stradal.
- (3) Dacă cele două construcții învecinate prezintă retrageri diferite, amplasarea clădirii noi se va determina prin raportare la caracterul dominant al tronsonului stradal, la configurația parcelei, la modul tradițional de ocupare a terenului și la necesitatea păstrării perspectivelor valoroase. Se va evita amplasarea arbitrară la media aritmetică a retragerilor învecinate dacă aceasta nu corespunde structurii istorice a frontului.
- (4) Existența unor retrageri variabile nu determină în mod automat obligația elaborării unui PUD. PUD se va solicita numai atunci când amplasarea propusă se abate de la regula dominantă a frontului, când poate afecta relațiile dintre clădirile existente, accesul, însorirea, perspectivele valoroase sau când particularitățile parcelei nu permit stabilirea soluției exclusiv prin prezentul regulament.
- (5) În cazul fronturilor insuficient constituite sau al unor situații în care analiza contextului nu indică o regulă clară de amplasare, clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 6,00 m. Această prevedere nu se aplică în zonele în care caracterul tradițional este definit prin amplasarea construcțiilor la aliniament sau în imediata apropiere a acestuia.
- (6) Spațiul dintre aliniament și clădire va fi tratat ca grădină de reprezentare, cu caracter predominant vegetal. Se vor limita platformele impermeabile, parcajele și spațiile de depozitare vizibile din domeniul public.

- (7) Plantarea arborilor se va realiza în funcție de suprafața disponibilă, accesuri, rețele edilitare, însoțire și dezvoltarea la maturitate a speciilor. Se va planta cel puțin un arbore de talie medie sau mare pentru fiecare 50 m² de suprafață liberă situată între aliniament și construcție, dacă particularitățile amplasamentului permit acest lucru. Se vor utiliza cu precădere specii locale, adaptate condițiilor de climă și sol.
- (8) Nu se admite utilizarea integrală a retragerii față de aliniament pentru parcaje. Accesurile carosabile și pietonale vor ocupa suprafața strict necesară, iar parcajele vor fi realizate, pe cât posibil, lateral sau în spatele construcțiilor.
- (9) Prin Certificatul de Urbanism se va solicita prezentarea unei analize a frontului stradal, cuprinzând clădirea propusă și minimum trei parcele construite de fiecare parte. Analiza va include planul de situație, desfășurarea frontului stradal, înălțimile la cornișă și coamă, retragerile existente, tipul împrejurimilor, vegetația semnificativă și fotografii ale contextului.
- (10) Dacă în raza stabilită la alin. (9) nu există suficiente parcele construite sau acestea nu sunt relevante pentru caracterul zonei, analiza va fi extinsă până la identificarea a minimum cinci construcții de referință situate pe același tronson stradal ori într-un context urbanistic comparabil.
- (11) În zonele protejate și în vecinătatea monumentelor istorice, amplasarea clădirilor va păstra perspectivele și relațiile vizuale către și dinspre monumente, fără diminuarea rolului dominant al acestora în silueta localității și în peisajul cultural.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Amplasarea tradițională în comună este „la picătură”; parcelele tradiționale pot fi edificate doar în acest mod.
- (2) În zone reglementate prin PUZ, amplasarea se face conform Codului Civil.
- (3) Construcțiile sunt permise numai dacă:
 - a) se respectă distanțele minime pentru intervenții în caz de incendiu;
 - b) se asigură însoțirea corectă;
 - c) se elimină disconforturile (ex. poluare fonică).

Regimul de înălțime al construcțiilor

- (1) Autorizarea se acordă cu respectarea strictă a H_{max} și, unde este cazul, H_{min} ale zonei.
- (2) Pentru acoperișurile cu șarpantă este obligatorie precizarea înălțimii la streșină (H_s).
- (3) Înălțimile se măsoară de la cota terenului natural.
- (4) Subsolurile sunt admise dacă nu afectează construcțiile învecinate,
- (5) Demisolurile sunt interzise în zone vizibile din spațiul public.
- (6) Clădirile existente care depășesc regimul de înălțime nu pot fi supraînălțate.

- (7) Documentațiile vor cuprinde desfășurata străzii cu înălțimile vecinătății și situația propusă.

Volumetria construcțiilor

- (1) Extinderile și construcțiile noi trebuie să se integreze morfologic în sit.
- (2) Sunt interzise volumele care obturează monumentele istorice sau perspectivele valoroase.
- (3) Mansardele se vor ilumina prin timpan sau ferestre de tip mansardă; lucarnele sunt limitate conform reglementărilor prezentului RLU.
- (4) La clădirile valoroase se va distinge clar volumul original de completări.
- (5) Sunt interzise anexele tip container sau construcțiile metalice aparente.

Fațadele

- (1) Fațadele se vor integra în situl tradițional, respectând caracterul stradal existent.
- (2) Este interzisă depășirea aliniamentului prin bowindouri sau balcoane.
- (3) Tâmplăriile tradiționale se vor păstra; înlocuirea lor necesită autorizație.
- (4) Decorurile și ornamentele se vor conserva; termoizolația exterioară este interzisă pe fațade valoroase.
- (5) Culoarele trebuie armonizate cu imobilele vecine.
- (6) Se va realiza studiu de parament pentru clădirile identificate ca valoroase în studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric din Lăzarea.

Acoperișurile

- (1) Sunt obligatorii acoperișurile cu șarpantă, cu excepția cazurilor prevăzute prin prezentul RLU.
- (2) Panta minimă admisă a acoperișurilor este de 35°, cu excepția a max. 10% din suprafață, care poate să aibă pantă mai redusă.
- (3) În zonele de protecție a monumentelor istorice se va prezenta și o vizualizare de ansamblu a acoperișului, dintr-un punct de observație situat la o cotă superioară, relevant pentru perceperea localității de pe muntele Szármány. Vizualizarea va permite evaluarea impactului formei, dimensiunilor, pantei, materialului și culorii învelitorii, precum și integrarea construcției în imaginea generală a satului și în peisajul cultural.
- (4) Sunt interzise: pantele asimetrice, coamele rupte, coamele suprapuse.

Materiale și finisaje

- (1) Construcțiile se autorizează numai dacă aspectul exterior este compatibil cu caracterul zonei.
- (2) Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase și finisajele improprii zonei.
- (3) Necesită autorizație de construire, în condițiile legislației în vigoare, intervențiile care modifică aspectul arhitectural al construcțiilor, inclusiv:
 - a) realizarea, înlocuirea sau modificarea placajelor soclurilor, dacă se schimbă materialul, textura, culoarea, înălțimea ori modul de punere în operă;
 - b) revopsirea sau refacerea fațadelor prin modificarea culorilor, texturilor, materialelor ori a compoziției decorative existente;
 - c) înlocuirea sau modificarea tâmplăriei exterioare, dacă nu se păstrează materialul, forma, profilul, compartimentarea, culoarea și dimensiunile golurilor și ale tâmplăriei existente;
 - d) înlocuirea sau modificarea învelitorii, dacă se schimbă materialul, culoarea, textura, forma acoperișului, panta, cota cornișei ori a coamei;
 - e) amplasarea mijloacelor de publicitate, a firmelor și a elementelor de semnalistică, în cazurile și în condițiile stabilite prin legislația privind autorizarea construcțiilor și amplasarea mijloacelor de publicitate.
- (4) Lucrările de reparație și întreținere care păstrează integral materialele, culorile, texturile, formele, dimensiunile și detaliile existente pot fi executate fără autorizație de construire numai în cazurile expres prevăzute de legislația în vigoare.
- (5) Sunt interzise în zone vizibile din domeniul public: polycarbonatul, tâmplăria PVC alb, lacuirea soclurilor.

Reclame și firme

- (1) Amplasarea și autorizarea reclamelor se face conform Legii nr. 185/2013.
- (2) Comuna Lăzarea va adopta Regulamentul local de publicitate.

VI. REGULILE CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI.

Parcaje

- (1) R.L.U. descurajează realizarea parcarilor private pe domeniul public. Parcarea autovehiculelor trebuie asigurată, cu prioritate, în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, generează necesar de parcaje se emite numai dacă se asigură realizarea locurilor de parcare aferente în interiorul parcelei, conform:
 - a) Normativului departamental P 132/1993 privind proiectarea parcajelor în localități urbane;
 - b) prevederilor art. 33 și ale Anexei nr. 5 din R.G.U.
- (3) În situația imposibilității tehnice de realizare a parcajelor în interiorul parcelei – sau în cazul existenței unor restricții specifice privind realizarea parcajelor – se admite asigurarea acestora pe o altă parcelă, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) solicitantul prezintă dovada dreptului de utilizare asupra locurilor de parcare situate pe o parcelă aflată la o distanță de maximum 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
 - b) parcelarea terenului destinat parcării respectă normele urbanistice și condițiile de acces prevăzute de legislația în vigoare.
- (4) Indiferent de zona funcțională, locurile de parcare amenajate la sol nu pot fi amplasate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.
- (5) Numărul minim de locuri de parcare se stabilește în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform normativelor aplicabile.
- (6) În zonele cu funcțiuni de instituții publice se vor asigura, suplimentar, spații destinate depozitării bicicletelor, cu acces facil și sigur din domeniul public.
- (7) Parcajele la sol vor fi dimensionate la strictul necesar, evitându-se realizarea unor suprafețe carosabile supradimensionate și impermeabilizarea excesivă a terenului. Minimum 50% din suprafața locurilor de parcare, fără includerea căilor principale de circulație, va fi realizată din materiale permeabile sau semipermeabile, precum dale înierbate, pavele cu rosturi drenante, agregate stabilizate ori alte sisteme care permit infiltrarea apei în sol. Utilizarea asfaltului și a betonului continuu este permisă numai pentru:
 - locurile destinate persoanelor cu dizabilități;
 - traseele pietonale accesibile;
 - suprafețele cu trafic intens sau greu;

- zonele în care condițiile geotehnice, de protecție sanitară ori de mediu impun impermeabilizarea;
 - situațiile justificate prin cerințe tehnice sau de exploatare.
- (8) Apele pluviale provenite de pe parcaje vor fi gestionate cu prioritate în interiorul parcelei, prin suprafețe permeabile, rigole înierbate, grădini de ploaie, șanțuri de infiltrare sau alte soluții locale. Evacuarea directă către domeniul public sau către parcelele învecinate este interzisă.
- (9) Parcajele cu mai mult de 10 locuri vor fi fragmentate prin fâșii plantate. Se va asigura minimum un arbore pentru fiecare cinci locuri de parcare, dispus astfel încât, la maturitate, să contribuie la umbrirea suprafețelor și la reducerea impactului vizual. Se vor utiliza specii locale sau adaptate condițiilor pedoclimatice.
- (10) Parcajele amplasate în vecinătatea spațiului public sau a zonelor de locuire vor fi integrate prin plantații de arbori și arbuști, fără afectarea vizibilității și a siguranței circulației.
- (11) Iluminatul parcajelor va fi orientat către sol, cu limitarea dispersiei luminii către proprietățile învecinate și către peisaj.
- (12) La modernizarea parcajelor existente se va urmări reducerea suprafețelor impermeabile, introducerea plantațiilor și realizarea unor sisteme locale de colectare și infiltrare a apelor pluviale, în măsura permisă de condițiile tehnice ale amplasamentului.

Spații verzi

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se emite cu obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prevederilor Anexa nr. 6 din R.G.U. Prezentul R.L.U. încurajează dezvoltarea spațiilor verzi atât pe domeniul public (în special de-a lungul cursurilor de apă), cât și pe proprietățile private.
- (2) Autoritatea publică locală are obligația de a menține și dezvolta vegetația înaltă în lungul pârâului. Este interzisă betonarea albiei, în special în zona de protecție a monumentelor istorice.
- (3) În extravilan, tăierea arborilor situați de-a lungul cursurilor de apă este interzisă fără avizele prevăzute de lege.
- (4) În zona instituțiilor și serviciilor, realizarea de spații verzi plantate este obligatorie, în procent minim de 10% din suprafața terenului.
- (5) Autorizația de construire va include obligația menținerii sau creării de spații plantate, conform specificațiilor din unitatea teritorială de referință (U.T.R.) în care se află parcela.
- (6) În situațiile în care, din motive întemeiate, nu este posibilă realizarea integrală pe parcelă a spațiilor verzi prevăzute de prezentul regulament, solicitantul autorizației de construire va contribui la asigurarea terenului necesar amenajării

unor spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată, într-o suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim și suprafața realizată pe parcelă. Măsura este permisă numai cu acordul administrației publice locale.

- (7) Vegetația înaltă matură este protejată pe întreaga suprafață a comunei. Prin Hotărâre a Consiliului Local se instituie obligativitatea ca, în cazul tăierilor justificate, să fie plantați 6 arbori în locul fiecărui exemplar eliminat, pe amplasamente stabilite de Primărie.
- (8) La realizarea străzilor noi sau la reabilitarea străzilor fără plantații existente, este obligatorie plantarea de arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și speciile vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - b) arborii utilizați vor proveni din pepiniere și vor avea minimum trei replantări;
 - c) distanța minimă între axul trunchiului arborilor și amplasarea rețelilor tehnico-edilitare va fi de 1,5 m.

Împrejmuiri și porți

- (1) Împrejmuirile respectă art. 35 din RGU și regulile arhitecturale ale zonei.
- (2) Gardurile transparente sunt recomandate în zonele cu valoare ambientală (cele identificate în cadrul inventarierii valorilor imaginii rurale din Lăzarea).
- (3) Pentru zonele cu impact negativ (cele identificate în cadrul inventarierii valorilor imaginii rurale din Lăzarea) se impune mascarea prin:
 - a) garduri opace;
 - b) porți secuiești;
 - c) vegetație înaltă.
- (4) Porțile secuiești noi se vor proiecta având ca referință cele două porți tradiționale cele mai apropiate.
- (5) Gardurile spre spațiul public nu pot conține prefabricate „decorative” din beton.
- (6) Porțile se vor deschide spre interior.
- (7) Podurile peste șanțuri se recomandă a fi din piatră locală.

VII. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

VII.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zonele și sub-zonele funcționale din prezentul P.U.G. sunt următoarele:

L - zona pentru locuințe, cu subzone, după cum urmează:

- Lr - z : zonă de locuire tip rural, pe parcelar tradițional – tip „zecime”, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole);
- Lr – p: zonă de locuire tip rural, pe parcelar tradițional – tip „piaptăn”, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole);
- Lr - a: zonă de locuire tip rural, pe parcelar tradițional relaționat cu apă, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole);
- Lr – m: Zonă de locuire tip rural, cu parcelar tradițional tip montan (liber), cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole)
- L - bl: locuințe colective;
- L - s: locuințe sezoniere, case de vacanță,
- L – R : zona destinată locuirii rezidențiale, reglementată printr-un PUZ aprobat anterior elaborării prezentului PUG, ale cărui prevederi sunt preluate și menținute prin prezentul regulament.

IS - zona pentru instituții și servicii; cu subzone

- subzonă IS-A – Instituții și servicii în clădiri existente identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric:
 - Isa: administrative și servicii;
 - Isi: învățământ și educație;
 - Isct: culte;
- subzonă IS - B, cu clădiri noi, cu funcțiuni:
 - Isa: administrative și servicii;
 - Isi: învățământ și educație;
 - Iss: sănătate și asistență socială;
 - Isc: cultură;
 - Isct: culte;
 - Isco: comerciale;
 - Isf: financiar-bancare;
 - Isst: sport-turism;
 - Isps: prestări servicii;

ID - Zona pentru unități industriale și depozitare

- IDp: subzonă tip producție;
- IDi: subzonă tip industrie;
- IDc: subzonă tip carieră de piatră / nu este cazul pentru comuna Lăzarea;
- IDd: subzonă tip depozite / nu este cazul pentru comuna Lăzarea;

M - Zona definită ca zonă de protecție a unui monument istoric/unor monumente istorice:

Zona M nu reprezintă o zonă funcțională propriu-zisă. Aceasta se suprapune unor zone cu funcțiuni diverse, cărora li se aplică reglementările corespunzătoare utilizării de bază stabilite prin prezentul RLU.

Delimitarea zonei M introduce un regim suplimentar de protecție, justificat de necesitatea conservării monumentelor istorice, a cadrului construit și peisager al acestora, precum și a relațiilor vizuale și funcționale dintre monumente și teritoriul înconjurător.

Datorită acestui regim particular de protecție, suprafețele incluse în zona M sunt delimitate ca UTR-uri distincte. În cadrul acestora se aplică cumulativ:

- reglementările zonei funcționale de bază;
- prevederile specifice zonei M;
- dispozițiile legislației privind protejarea monumentelor istorice;
- condițiile stabilite prin avizele autorităților competente în domeniul protejării patrimoniului cultural.

A - Zona tip agricultură

- ASd: servicii, utilaje agricole și depozite;
- Az: ferme zootehnice;

C - Zona pentru căi de comunicare

- Cr: căi rutiere;
- Cf: căi feroviare;

SP - Subzona tip agrement și sport

- SPp: parc public;
- SPpp: perdele de protective;
- Spa: agrement;

GC - Zona pentru gospodărie comunală

- GC - C: cimitire
- GC - CA : captare apă

TE - Zona pentru echipare edilitară

DP - Domeniul public

VII.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va realiza numai cu respectarea principiului compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U.
- (2) În zonele de locuit se vor evita funcțiunile deranjante, respectiv acele utilizări care pot genera disconfort (vizual, fonic, olfactiv, tehnologic), impact negativ asupra peisajului rural sau alterarea caracterului tradițional al țesutului construit.

- (3) Intervențiile urbanistice și arhitecturale vor urmări ridicarea nivelului calitativ al zonei, atât prin conformarea volumetrică și materială a construcțiilor, cât și prin corelarea acestora cu amenajările exterioare cu caracter public.
- (4) În stabilirea amplasării și conformării funcționale a construcțiilor se va ține seama de:
 - a) caracterul tradițional al localității și scara specifică arhitecturii rurale;
 - b) protejarea relațiilor spațiale și vizuale către peisaj, monumente istorice și zone cu valoare ambientală;
 - c) evitarea incompatibilităților funcționale, vizuale sau de vecinătate;
 - d) realizarea unei relații armonioase între noile construcții și fondul construit existent, inclusiv în ceea ce privește accesibilitatea, spațiile plantate și integrarea în peisaj.
- (5) Intervențiile admise în zonele de locuit vor avea un aspect arhitectural modest, firesc și adecvat contextului rural, fără elemente ostentative, stridente sau care să perturbe imaginea tradițională a localității.

VIII. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

Zona Lr-z: Zonă de locuire tip rural, pe parcelar tradițional „tip zecime”, cu anexe gospodărești și funcțiuni complementare (ex. agricole)

Zona Lr-z reprezintă structura de referință a dezvoltării istorice a comunei și principalul reper pentru conservarea identității sale urbanistice și arhitecturale.

Toate intervențiile propuse în această zonă – construcții noi, extinderi, reabilitări, reconversii – trebuie să respecte:

a) caracterul specific al parcelarului tradițional;

b) relația istorică dintre casa de locuit, curte și anexele gospodărești;

c) scara, volumul și materialele tradiționale specifice zonei;

d) regulile, limitările și indicatorii urbanistici stabiliți pentru acest tip de ZIR.

Dezvoltările urbane, investițiile și transformările funcționale care depășesc cadrul gospodăriei tradiționale sunt permise numai în baza unor documentații urbanistice aprobate (PUZ), cu acordul Consiliului Local.

Datorită faptului că:

(1) Caracteristica definitorie a zonei o constituie heterogenitatea parcelarului, în care dimensiunile și configurațiile parcelor variază considerabil, fără o regularitate geometrică. Alternanța frecventă a loturilor foarte mici cu proprietăți de dimensiuni mari, inclusiv între parcele adiacente, reprezintă o consecință directă a evoluției istorice a proprietății și conferă zonei identitatea sa morfologică distinctă.

(2) Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea individuală rurală, organizată în gospodării complete, cuprinzând:

a) casa de locuit;

b) anexe gospodărești;

c) șuri, grajduri, depozite agricole tradiționale;

d) spații pentru activități agricole curente;

e) funcțiuni complementare compatibile (ex.: mici ateliere, prelucrare non-intruzivă, depozitare pentru uz propriu),

structura morfologică heterogenă exclude utilizarea unor indicatori urbanistici uniformi ca instrument principal de reglementare. Dimensiunile foarte diferite ale parcelor, coroborate cu faptul că atât construcțiile istorice, cât și cele contemporane au, în general, volume și amprente similare, fac ca aplicarea unor valori fixe ale procentului de ocupare a terenului (POT) și ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) să conducă fie la restrângerea nejustificată a posibilităților de construire pe loturile mari, fie la supradimensionarea construcțiilor pe loturile mici, afectând coerența țesutului construit.

În consecință, pentru această zonă se stabilește un regim de bază de POT maxim 20% și CUT maxim 0,20, valori considerate compatibile cu caracterul predominant rural al zonei și aplicabile în situațiile obișnuite. În cazul în care se dorește depășirea acestor valori – deoarece vecinătățile sunt mai dens construite – dimensionarea construcțiilor nu se va realiza prin aplicarea automată a unor indicatori generali, ci prin regula vecinătăților, descrisă mai jos:

Regula vecinătăților

În acest caz, indicatorii urbanistici rezultați vor fi fundamentați prin analiza morfologică a parcelelor învecinate, urmărindu-se menținerea caracterului istoric al țesutului, a scării construcțiilor, a raportului dintre spațiile construite și cele libere și, în ansamblu, a imaginii rurale specifice comunei Lăzarea. Prin această abordare, morfologia istorică a satului devine principalul instrument de reglementare urbanistică, iar indicatorii POT și CUT încetează să mai reprezinte valori abstracte și uniforme, fiind adaptați caracteristicilor reale ale fiecărei situații. Regulamentul urmărește astfel conservarea logicii de formare a parcelarului și a coerenței spațiale a satului, evitând atât subutilizarea, cât și supradimensionarea construcțiilor și asigurând continuitatea firească a peisajului cultural. Metodologia regulii vecinătăților este descrisă pe pagina următoare.

Documentația necesară pentru autorizare zona Lr-z

Pe lângă documentația prevăzută de legislația în vigoare, DTAC va cuprinde un plan de integrare în țesutul construit, întocmit la o scară adecvată (1:200, 1:500 sau altă scară justificată), prin care se demonstrează compatibilitatea construcției propuse cu caracterul urbanistic și arhitectural al subzonei.

Planul va cuprinde:

- parcela studiată;
- minimum două parcele construite în stânga și două în dreapta amplasamentului, precum și parcelele situate pe frontul opus al străzii;
- dacă parcelele imediat învecinate sunt neconstruite, vor fi analizate cele mai apropiate minimum cinci parcele construite din aceeași subzonă urbanistică.

În cazul unui țesut urbanistic neomogen sau al unor situații particulare, autoritatea competentă poate solicita extinderea analizei asupra unui număr mai mare de parcele, astfel încât să poată fi identificat caracterul dominant al frontului construit.

Analiza va evidenția pentru construcțiile existente:

- amplasarea pe parcelă;
- retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
- regimul de înălțime;
- înălțimea la cornișă și la coamă, determinată prin ridicare topografică;
- orientarea coamei și forma acoperișului;
- materialele și finisajele dominante;
- ritmul parcelarului și al frontului construit.

Documentația va include, de asemenea:

- desfășurata stradală a frontului construit, în care vor fi reprezentate construcțiile existente și construcția propusă la aceeași scară;

- minimum o secțiune caracteristică prin stradă și una prin parcelă, care să demonstreze integrarea volumetrică a construcției;
- simulări, fotomontaje sau perspective atunci când intervenția poate modifica în mod semnificativ imaginea străzii sau a peisajului rural.

Scopul analizei nu este reproducerea fidelă a construcțiilor existente, ci demonstrarea compatibilității noii intervenții cu morfologia istorică, scara, ritmul parcelarului, caracterul volumetric și imaginea rurală a localității.
În situațiile în care analiza evidențiază existența unor construcții disproporționate, rezultate din derogări urbanistice, supraetajări, extinderi necaracteristice sau intervenții incompatibile cu specificul local, acestea nu vor constitui elemente de referință pentru stabilirea regulii vecinătăților.

Regula vecinătăților / metodologie

În cazul optării pentru aplicarea regulii vecinătăților, documentația va cuprinde suplimentar o analiză comparativă a construcțiilor de referință, după cele prevăzute mai jos:

Analiza va prezenta, pentru fiecare construcție luată în considerare:

- procentul de ocupare a terenului (POT);
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT);
- suprafața construită și suprafața desfășurată;
- regimul de înălțime;
- înălțimea la cornișă și la coamă, determinată prin ridicare topografică;
- amplasarea construcției pe parcelă;
- retragerile față de limitele de proprietate;
- orientarea coamei și forma acoperișului;
- materialele și finisajele dominante ale fațadelor și învelitorii.

Analiza va demonstra că soluția propusă se încadrează în caracterul dominant al vecinătății și contribuie la menținerea imaginii rurale și a coerenței morfologice a frontului construit.

Nu vor constitui elemente de referință:

- construcțiile rezultate din derogări urbanistice;
- supraetajările și extinderile disproporționate;
- intervențiile incompatibile cu caracterul tradițional al subzonei;
- construcțiile realizate fără autorizație sau cu nerespectarea autorizației de construire;
- construcțiile care alterează imaginea rurală și nu pot fi considerate reprezentative pentru caracterul dominant al zonei.

În scopul aplicării prezentului regulament și al determinării coeficientului de utilizare a terenului (CUT), pentru fiecare parcelă luată în considerare se utilizează următoarea metodă convențională de calcul:

- a) suprafața desfășurată aferentă unei mansarde se consideră egală cu 75% din suprafața construită la sol a clădirii;
- b) suprafața desfășurată aferentă fiecărui nivel etajat se consideră egală cu 100% din suprafața construită la sol a clădirii.

Pentru situațiile în care se aplică regula vecinătăților pentru determinarea POT și CUT, POT-ul și CUT-ul maxim admisibil se determină, pentru terenul care face obiectul investiției, ca medie aritmetică a valorilor existente pe parcelele de referință, stabilite conform metodologiei prevăzute de prezentul regulament. Determinarea acestor indicatori are caracter punctual și nerepetitiv, fiind raportată exclusiv la situația existentă la data întocmirii documentației tehnice. Valorile astfel rezultate nu constituie precedent pentru stabilirea indicatorilor urbanistici ai altor parcele.

Pe durata de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General nu este admisă majorarea succesivă a valorilor POT și CUT prin utilizarea unor construcții autorizate anterior în baza aceleiași reguli a vecinătăților. În aplicarea metodei vor fi considerate exclusiv construcțiile reprezentative pentru caracterul dominant al țesutului construit, existente anterior aprobării prezentului regulament sau cele care nu au rezultat din aplicarea regulii vecinătăților.

Regula vecinătăților are ca scop conservarea caracterului morfologic al zonei și adaptarea intervențiilor la structura istorică existentă, nu creșterea progresivă a intensității construirii. Prin urmare, metoda nu poate fi utilizată pentru justificarea unei intensificări cumulative a ocupării terenului sau a utilizării acestuia.

Utilizări permise în zona Lr-z

Funcțiunea predominantă a subzonei este locuirea individuală rurală, organizată în gospodării tradiționale, care îmbină funcția de locuire cu activitățile gospodărești specifice mediului rural.

Agricultura practică la scara gospodăriei constituie o funcțiune complementară firească și tradițională, fiind parte integrantă a modului de locuire specific comunei Lăzarea. Sunt permise activități agricole destinate în principal satisfacerii nevoilor gospodăriei, precum și valorificării locale a producției.

În această subzonă sunt permise:

- locuințe individuale și gospodării rurale;
- anexe gospodărești aferente locuirii;
- șuri, grajduri, fânare, magazine, pivnițe, bucătării de vară și alte construcții tradiționale specifice gospodăriei;
- adăposturi pentru animale, dimensionate corespunzător caracterului gospodăriei familiale și cu respectarea normelor sanitar-veterinare și de protecție a mediului;
- cultivarea terenurilor agricole, grădini familiale, livezi, plantații de pomi și arbuști fructiferi;
- sere și solarii de mici dimensiuni, integrate în gospodărie;
- apicultură, cu respectarea distanțelor și a condițiilor prevăzute de legislația în vigoare;
- mici ateliere meșteșugărești și activități de prelucrare tradițională, desfășurate în cadrul gospodăriei, care nu generează disconfort pentru vecinătăți;
- activități de agroturism și turism rural, în măsura în care acestea păstrează caracterul gospodăriei tradiționale și nu conduc la transformarea funcțiunii predominante de locuire;
- construcții și instalații edilitare necesare funcționării gospodăriei.

Dimensiunea anexelor și capacitatea adăposturilor pentru animale trebuie să fie proporțională cu caracterul gospodăriei familiale și să nu conducă la apariția unor exploatații agricole sau zootehnice cu caracter industrial ori semiindustrial.

Activitățile permise vor respecta caracterul predominant rezidențial al subzonei și nu vor genera zgomot, mirosuri, trafic sau alte forme de disconfort care depășesc nivelul obișnuit al unei gospodării rurale tradiționale.

Utilizări permise cu condiționări în zona Lr-z

Sunt permise funcțiuni complementare locuirii rurale, cu condiția ca acestea să nu modifice caracterul predominant rezidențial și agricol al gospodăriei și să nu afecteze imaginea rurală a localității.

Se admit:

- activități de agroturism, turism rural și cazare în gospodărie;
- pensiuni rurale de capacitate redusă, puncte gastronomice locale și alte servicii turistice compatibile cu gospodăria tradițională;
- ateliere meșteșugărești, activități de artizanat și prelucrarea tradițională a produselor agricole;
- prelucrarea și valorificarea produselor obținute în gospodărie (lapte, carne, fructe, legume, miere și alte produse tradiționale), în unități de capacitate redusă;
- servicii și comerț de proximitate, destinate în principal satisfacerii necesităților comunității locale;
- echipamente pentru producerea energiei din surse regenerabile destinate consumului propriu al gospodăriei.

În cadrul acestei subzone funcționează în mod tradițional mici servicii, ateliere și activități meșteșugărești, care contribuie la economia locală și la vitalitatea satului. Acestea pot fi menținute sau dezvoltate numai în următoarele condiții:

- activitatea desfășurată rămâne compatibilă cu funcțiunea predominantă de locuire rurală;
- construcțiile destinate acestor activități nu depășesc scara și volumetria caracteristice unei gospodării tradiționale; în acest scop se admite majorarea indicatorilor urbanistici POT și CUT cu maximum 10% față de valorile prevăzute pentru subzonă sau rezultate prin aplicarea regulii vecinătăților;
- există acordul scris al proprietarilor direct învecinați;
- activitatea nu generează zgomot, vibrații, fum, mirosuri, praf, trafic greu sau alte forme de disconfort incompatibile cu locuirea;
- nu se ocupă domeniul public cu mărfuri, terase, depozitări, utilaje, reclame sau alte amenajări;
- investitorul asigură integral necesarul de parcaje și spații de manevră în interiorul proprietății;
- aprovizionarea și funcționarea activității nu afectează circulația locală și nu modifică caracterul liniștit al zonei.

Comerțul alimentar și nealimentar de uz curent, necesar deservirii populației, constituie o excepție și poate fi autorizat prin hotărâre a Consiliului Local, cu condiția integrării în țesutul construit existent, a respectării caracterului arhitectural al gospodăriei și a evitării degradării imaginii rurale a localității.

Toate intervențiile vor respecta prevederile prezentului regulament privind integrarea în sit, utilizarea materialelor tradiționale, protejarea peisajului cultural și păstrarea caracterului specific al gospodăriei rurale.

În cadrul subzonei există mici unități productive, ateliere și servicii dezvoltate organic, rezultate din evoluția istorică a gospodăriilor rurale și reprezentând, în multe cazuri, continuarea unor meșteșuguri sau activități economice tradiționale. Acestea pot fi menținute și modernizate, fără extinderea caracterului lor industrial, cu respectarea următoarelor condiții:

- funcțiunea de locuire rămâne funcțiunea predominantă a proprietății, iar activitatea economică are caracter complementar acesteia;
- către spațiul public se va menține imaginea tradițională a gospodăriei, alcătuită din locuință și eventuale spații administrative sau de prezentare integrate într-un volum cu caracter rural, specific localității;
- spațiile de producție, depozitare sau ateliere vor fi amplasate, pe cât posibil, în spatele frontului construit tradițional, evitând expunerea directă către domeniul public;

Se admite majorarea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. cu maximum 10%, față de minimul de 20% / 0,2 prevăzut exclusiv pentru dezvoltarea activităților existente, în zona cuprinsă între frontul construit și șură sau în continuarea organizării tradiționale a gospodăriei, fără afectarea caracterului morfologic al parcelei. Nu se acceptă depășiri în cazul regulii vecinătăților;

Extinderile vor respecta structura gospodăriei tradiționale și nu vor conduce la apariția unor hale, volume disproporționate sau platforme tehnologice incompatibile cu imaginea rurală;

Fațadele construcțiilor noi sau extinse vor utiliza materiale și finisaje compatibile cu arhitectura locală. Se recomandă lemnul, tencuielile minerale și piatra aparentă. Învelitorile pot fi realizate și din materiale contemporane, cu condiția ca acestea să fie mate, fără reflexii, în culori apropiate celor tradiționale și fără profil industrial evident;

Împrejmuirile, platformele, parcurile și spațiile tehnologice vor fi tratate astfel încât să reducă impactul vizual asupra spațiului public, utilizând vegetație înaltă, garduri tradiționale și amenajări peisagere;

Activitățile desfășurate nu vor genera zgomot, vibrații, mirosuri, praf, trafic greu sau alte efecte care depășesc nivelul acceptabil pentru o zonă de locuire rurală;

Depozitarea materiilor prime, a produselor finite, a utilajelor sau a deșeurilor se va realiza exclusiv în interiorul proprietății, în spații organizate și ecranate vizual, fără ocuparea domeniului public;

Orice dezvoltare a acestor activități trebuie să demonstreze, prin documentația tehnică, că integrarea în țesutul construit și în imaginea rurală a localității este păstrată, iar caracterul gospodăriei tradiționale nu este afectat.

Activitățile tolerate nu pot constitui precedent pentru transformarea subzonei într-o zonă de producție sau servicii și nu justifică autorizarea unor investiții cu caracter industrial sau comercial de amploare. Orice extindere care modifică funcțiunea predominantă a proprietății sau afectează caracterul rural al zonei va necesita reglementare printr-o documentație de urbanism distinctă.

Utilizări interzise în zona Lr-z

În cadrul subzonei sunt interzise utilizările care modifică funcțiunea predominantă de locuire rurală, afectează caracterul gospodăriilor tradiționale sau generează disfuncționalități pentru vecinătăți.

Nu sunt admise:

- activități industriale și de producție de orice natură;
- exploatații agricole și zootehnice de scară mare, cu caracter industrial sau semiindustrial;
- hale industriale, depozite logistice, baze de utilaje și platforme tehnologice;
- depozitarea în aer liber a materiilor prime, materialelor de construcții, agregatelor, combustibililor, deșeurilor sau utilajelor;
- activități care generează trafic greu, zgomot, vibrații, fum, praf, mirosuri sau alte forme de poluare incompatibile cu locuirea;
- service-uri auto, vulcanizări, spălătorii auto, stații de carburanți și alte activități similare;
- centre comerciale, showroom-uri, depozite en-gros și alte activități comerciale care depășesc caracterul comerțului de proximitate;
- construcții provizorii cu caracter permanent (containere, barăci, hale ușoare etc.), cu excepția organizărilor de șantier autorizate;
- panouri publicitare de mari dimensiuni, ecrane digitale și alte mijloace de publicitate care afectează imaginea rurală;
- parcări și platforme pentru autocamioane, autobuze sau utilaje agricole de mari dimensiuni;
- orice construcție sau activitate care, prin dimensiune, volum, arhitectură, trafic sau impact asupra mediului, este incompatibilă cu caracterul gospodăriei rurale și al peisajului cultural.

De asemenea, se interzic:

- comasarea sau subdivizarea parcelelor atunci când aceasta conduce la pierderea caracterului istoric al parcelarului;
- amplasarea construcțiilor care întrerup organizarea tradițională a gospodăriei sau afectează fronturile construite caracteristice;
- ocuparea domeniului public cu depozitări, activități comerciale, utilaje sau materiale.

Principiul general: Nu sunt admise utilizări care transformă gospodăria rurală într-o unitate cu caracter industrial, comercial sau logistic și nici intervenții care afectează structura istorică a parcelarului, imaginea rurală sau peisajul cultural al comunei lăzarea.

Alinierea construcțiilor propuse în zona Lr-z

În cazul în care frontul construit prezintă o aliniere unitară, definită prin existența aceleiași retrageri față de limita proprietății pe minimum patru parcele construite consecutive, construcția nouă se va amplasa pe același aliniament.

În situațiile în care frontul construit este neomogen și nu poate fi identificată o retragere dominantă, amplasarea construcției se va fundamenta prin analiza morfologică a frontului stradal. Dacă analiza nu permite stabilirea unei soluții coerente de integrare, autorizarea se va realiza numai în baza unui plan urbanistic

de detaliu (P.U.D.), care va demonstra compatibilitatea intervenției cu structura urbanistică și imaginea rurală a zonei.

Retrageri față de limitele de proprietate în zona Lr-z

Amplasarea construcțiilor urmărește păstrarea organizării tradiționale a gospodăriilor și a caracterului fronturilor construite.

Se vor respecta următoarele reguli:

- față de aliniamentul stradal, retragerea se stabilește conform regulii vecinătăților, pe baza analizei frontului construit existent;
- față de limitele laterale și posterioare, retragerile se vor stabili astfel încât să reproducă tipologia caracteristică gospodăriilor tradiționale din subzonă, respectând relația dintre casa de locuit, anexele gospodărești, curtea și grădina;
- nu se admit amplasări care fragmentează frontul construit sau modifică tipologia tradițională de ocupare a parcelei.

Integrarea în imaginea stradală și în peisajul rural în zona Lr-z

Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) va demonstra explicit modul în care construcția propusă se integrează în țesutul construit existent și în imaginea rurală a localității.

În acest scop, documentația va cuprinde în mod obligatoriu:

- desfășurata stradală, realizată prin relevu, fotomontaj sau fotografie panoramică rectificată, în care vor fi reprezentate construcțiile existente și intervenția propusă la aceeași scară;
- relevuul fațadelor construcțiilor analizate, cu evidențierea:
 - materialelor și finisajelor;
 - cromaticii;
 - înălțimii la cornișă și la coamă;
 - pantei și orientării acoperișurilor;
 - ritmului golurilor și proporțiilor volumetrice;
- simulări tridimensionale sau perspective, în cazul intervențiilor care pot modifica în mod semnificativ imaginea străzii, a spațiilor publice sau a peisajului rural.

Scopul documentației suplimentar cerute nu este reproducerea formală a arhitecturii existente, ci demonstrarea compatibilității noii construcții cu structura morfologică, scara, ritmul parcellarului, organizarea gospodăriilor și caracterul arhitectural al satului. Soluțiile propuse trebuie să reprezinte o continuare firească a evoluției localității, evitând atât imitarea literală a arhitecturii tradiționale, cât și contrastele disproporționate care afectează imaginea rurală și peisajul cultural.

Indicatori și indici urbanistici în zona Lr-z

P.O.T.	20%	Sau conform regulii vecinătăților – măsuri suplimentare, descrise mai sus.
C.U.T.	0.2	
H MAX la coamă	Max. 6.50 m	
H MIN	Nu se reglementează	
H STREĂȘINĂ	Max. 3.50 m	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M	

Volumetria reprezintă principalul element prin care o construcție nouă se integrează în imaginea satului și în peisajul cultural. În comuna Lăzarea, caracterul construit nu este definit atât de stilul arhitectural, cât de proporția volumelor, relația dintre corpurile de clădire, raportul dintre acoperiș și pereți, precum și de modul în care gospodăriile se înscriu în peisaj.

Prin urmare, prezentul regulament urmărește conservarea acestor caracteristici esențiale, fără a impune reproducerea formală a arhitecturii istorice. Se încurajează arhitectura contemporană, cu condiția ca aceasta să respecte scara, proporțiile și logica de alcătuire specifice satului.

Volumetria construcțiilor noi și a intervențiilor asupra construcțiilor existente va respecta următoarele principii:

- construcțiile vor avea o expresie volumetrică simplă și clară, evitând compozițiile fragmentate artificial sau formele spectaculoase fără justificare funcțională;
- raportul dintre înălțime, lățime și lungime va fi apropiat de cel al construcțiilor tradiționale din vecinătate;
- acoperișul va reprezenta elementul dominant al compoziției arhitecturale, iar pereții vor avea un rol subordonat acestuia;
- se vor evita volumele masive, compacte sau monobloc, care domină spațiul rural și alterează scara tradițională a localității;
- în cazul construcțiilor cu funcțiuni publice, turistice sau economice, necesitățile funcționale nu justifică realizarea unor volume disproporționate. Atunci când suprafața construită este mare, aceasta se va rezolva prin fragmentarea ansamblului în mai multe corpuri de clădire, articulate funcțional și compozițional, după modelul gospodăriilor tradiționale.
- Înălțimea la cornișă și la coamă nu se stabilește prin valori fixe, ci prin regula vecinătăților, urmărindu-se integrarea firească în silueta construită a străzii sau a grupului de gospodării. Sunt încurajate diferențele mici de înălțime între construcții, acestea contribuind la caracterul organic al imaginii satului și evitând uniformizarea artificială.
- Nu se admit elemente volumetrice care ies din planul dominant al fațadelor și modifică caracterul tradițional al construcțiilor, precum balcoane în consolă, bow-window-uri, volume suspendate sau alte accente arhitecturale disproporționate, cu excepția situațiilor documentate istoric sau justificate prin restaurarea unei construcții existente.
- Volumetria construcțiilor va fi analizată nu doar individual, ci și în raport cu imaginea de ansamblu a satului, cu silueta construită, cu relieful și cu perspectivele principale. Nu sunt admise construcții care, prin dimensiune, proporții sau amplasare, devin dominante în cadrul peisajului cultural sau afectează percepția monumentelor istorice, a spațiilor publice ori a peisajului rural.
- Evaluarea volumetriei nu se va realiza exclusiv prin verificarea respectării indicatorilor urbanistici sau a regimului de înălțime, ci și prin aprecierea impactului construcției asupra imaginii satului și a peisajului cultural. O construcție care respectă indicatorii urbanistici, dar afectează caracterul dominant al localității prin volum, proporții sau compoziție, poate fi considerată neconformă cu prezentul regulament.

- Acoperișul reprezintă elementul dominant al compoziției arhitecturale și unul dintre principalele componente ale imaginii rurale a comunei Lăzarea. Continuitatea siluetei acoperișurilor, proporțiile acestora, materialitatea și modul lor de alcătuire contribuie în mod esențial la identitatea peisajului cultural.
- Acoperișul va fi proiectat ca element unitar al volumului construit, iar toate componentele sale – învelitoare, lucarne, luminatoare, coșuri, panouri solare, instalații și accesorii – vor fi integrate într-o compoziție coerentă, discretă și compatibilă cu imaginea rurală și cu peisajul cultural al comunei Lăzarea.
- Intervențiile asupra construcțiilor existente și proiectarea construcțiilor noi vor urmări păstrarea acestei coerențe, fără a impune reproducerea literală a soluțiilor istorice. Se încurajează utilizarea unor soluții contemporane discrete, compatibile cu caracterul tradițional al localității. Acoperișurile vor avea forme simple, în două ape, fără frângeri inutile ale pantelor și fără volume secundare dominante. Coama principală va constitui elementul ordonator al întregii compoziții. Nu sunt admise acoperișuri-terasă, acoperișuri curbe sau geometrii complexe incompatibile cu caracterul local.
- Se admit, ca regulă generală:
 - acoperișuri în două ape, cu coamă continuă;
 - volume principale acoperite unitar;
 - volume secundare cu pante mai reduse, subordonate volumului principal.
- Nu sunt admise:
 - acoperișuri terasă ca soluție dominantă;
 - acoperișuri curbe;
 - acoperișuri cu geometrii complexe, frângeri succesive sau volume dominante fără justificare funcțională;
- Panta acoperișului va respecta caracterul construcțiilor tradiționale din zona în care este amplasată construcția. În cazul construcțiilor noi, panta va fi stabilită prin analiza vecinătăților, evitând diferențele semnificative față de acoperișurile reprezentative existente, cu mențiunea că panta minimă admisă este de 35°, cu excepția a max. 10% din suprafață, care poate să aibă pantă mai redusă.
- Lucarne și luminatoare
Acoperișul trebuie să rămână perceput ca un volum simplu. În acest scop:
 - suprafața totală a lucarnelor și a ridicărilor locale ale acoperișului nu va depăși 10% din suprafața versantului pe care sunt amplasate; acestea se vor dispune, de regulă, pe versanții posteriori sau în zone puțin perceptibile din spațiul public;
 - formele vor fi simple, fără decorații sau volume excesive.
 Luminatoarele sunt admise numai dacă:
 - sunt plane;
 - sunt montate coplanar cu învelitoarea;
 - utilizează sticlă fără reflexii puternice;
 - nu modifică percepția generală a acoperișului.
- Învelitoarea trebuie să contribuie la unitatea imaginii satului prin materialitate, textură și culoare. Se recomandă utilizarea materialelor naturale sau a materialelor contemporane care reproduc fidel caracteristicile acestora și îmbătrânesc în mod firesc.
 Sunt admise:
 - țiglă ceramică solzi, în culoare naturală;
 - draniță, șită sau șindrilă din lemn;
 - tablă fâțuită mată din titan-zinc, cupru sau aluminiu prepatinat;

- alte materiale numai dacă demonstrează compatibilitatea cu imaginea localității.

Sunt interzise:

- șindrilă bituminoasă;
 - țiglă din beton;
 - țiglă metalică profilată sau texturată;
 - tablă cutată care imită țigla;
 - carton asfaltat;
 - polycarbonat;
 - materiale plastice;
 - azbociment și materiale similare;
 - învelitori lucioase sau în culori stridente.
- Streșinile vor constitui o prelungire firească a volumului construit. La intervențiile asupra clădirilor istorice se vor păstra forma, dimensiunile și materialele originale. La construcțiile noi se recomandă streșini de dimensiuni moderate, inspirate din proporțiile locale, evitând supradimensionarea acestora.
 - Ventilațiile, tubulaturile, echipamentele tehnice și toate instalațiile aparente vor fi integrate în proiectul de arhitectură și nu vor deveni elemente dominante ale imaginii construcției.
 - Antenele, antenele satelit și alte echipamente similare vor fi amplasate astfel încât să nu fie vizibile din spațiile publice principale.
 - Utilizarea energiei regenerabile este încurajată, cu condiția integrării discrete în arhitectura construcției și în peisajul rural. Panourile fotovoltaice sau solare:
 - vor fi montate coplanar cu învelișul;
 - nu vor depăși planul acoperișului;
 - vor ocupa, în zonele protejate, maximum 25% din suprafața unui versant;
 - nu vor afecta perspectivele asupra monumentelor istorice și asupra ansamblurilor construite;
 - nu vor fi amplasate pe acoperișurile monumentelor istorice decât în condițiile prevăzute de legislația specifică și cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Harghita.

Fațadele în zona Lr-z

Fațadele clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric comunei Lăzarea se vor conserva și restaura cu păstrarea compoziției, proporțiilor, ritmului golurilor, materialelor, finisajelor și detaliilor arhitecturale caracteristice. Se vor elimina, cu ocazia intervențiilor, elementele și finisajele incompatibile cu caracterul clădirii.

Fațadele construcțiilor noi și ale extinderilor vor contribui la păstrarea imaginii rurale coerente a localității. Acestea se vor integra în caracterul arhitectural al zonei prin volum, compoziție, proporții, raportul dintre plin și gol, ritmul și dimensiunea golurilor, materialele și cromatica utilizate, fără reproducerea mimetică a arhitecturii istorice.

Se încurajează o arhitectură contemporană inspirată din principiile constructive și spațiale ale arhitecturii tradiționale locale, adaptată tehnologiilor și cerințelor actuale, evitând atât copierea formală a modelelor istorice, cât și soluțiile care generează contraste nejustificate în cadrul construit.

Materialele și finisajele fațadelor vor fi naturale sau compatibile cu tradiția constructivă locală. Sunt recomandate tencuielile minerale, lemnul, piatra naturală și alte materiale specifice zonei. Sunt interzise placările decorative din

materiale sintetice, imitațiile de materiale naturale, finisajele lucioase și materialele incompatibile cu caracterul rural al localității.

Tâmplăriile originale ale clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric comunei Lăzarea se vor conserva și restaura cu prioritate. În cazul în care înlocuirea este justificată din punct de vedere tehnic, aceasta se va realiza cu tâmplării care respectă materialul, profilatura, dimensiunile, modul de deschidere și împărțirea caracteristice celor existente. Pentru construcțiile noi se recomandă utilizarea tâmplăriilor din lemn, cu profile și împărțiri adecvate caracterului rural al localității.

Aplicarea sistemelor de termoizolare exterioară este permisă numai în măsura în care nu afectează proporțiile fațadelor, adâncimea gurilor, ancadramentele, cornișele, soclurile și celelalte detalii arhitecturale. În cazul clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric comunei Lăzarea, se vor adopta soluții compatibile cu păstrarea valorilor arhitecturale, preferându-se, acolo unde este posibil, soluțiile de termoizolare pe interior.

Culorile fațadelor vor utiliza o paletă cromatică armonizată cu specificul arhitecturii locale și cu clădirile învecinate. Sunt interzise culorile saturate, fluorescente sau combinațiile cromatice care afectează imaginea rurală tradițională.

Instalațiile tehnice, echipamentele de climatizare, cablurile, contoarele și alte instalații similare vor fi integrate discret în arhitectura clădirii și nu vor fi amplasate pe fațadele orientate spre spațiul public.

Fațadele orientate spre spațiul public, precum și cele vizibile din domeniul public, vor beneficia de un tratament arhitectural unitar, contribuind la păstrarea imaginii rurale caracteristice comunei Lăzarea.

Materiale utilizate în zona Lr-z

Materialele utilizate la construcțiile noi, extinderi și intervențiile asupra construcțiilor existente vor fi compatibile cu caracterul arhitectural al localității și cu tradiția constructivă locală, contribuind la păstrarea unei imagini rurale coerente.

Se vor utiliza cu prioritate materiale naturale, durabile și regenerabile, precum lemnul, piatra, tencuielile minerale pe bază de var, cărămida și alte materiale specifice arhitecturii tradiționale locale. Sunt admise și materiale contemporane, cu condiția ca expresia lor arhitecturală, textura, culoarea și modul de punere în operă să fie compatibile cu caracterul zonei.

Materialele vor fi utilizate în acord cu proprietățile lor constructive și expresive, evitând imitațiile și utilizarea decorativă nejustificată a acestora. Se recomandă exprimarea sinceră a materialelor și a sistemelor constructive.

În cazul clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric comunei Lăzarea, materialele originale valoroase se vor conserva și restaura cu prioritate. Înlocuirea acestora este admisă numai atunci când degradarea nu mai permite conservarea și se va realiza cu materiale compatibile din punct de vedere fizic, chimic și estetic.

Materialele utilizate la extinderi și construcții noi nu vor genera contraste vizuale nejustificate și nu vor diminua valoarea arhitecturală a clădirilor existente sau a ansamblului rural.

Sunt interzise utilizarea materialelor și finisajelor incompatibile cu caracterul arhitectural al subzonei, în special:

- placările decorative din materiale sintetice;
- imitațiile de piatră, cărămidă sau lemn;

- panourile metalice aparente utilizate ca finisaj al fațadelor;
- panourile din polycarbonat vizibile din spațiul public;
- betonul aparent utilizat ca finisaj, cu excepția situațiilor în care acesta face parte din conceptul arhitectural al unei intervenții contemporane de calitate și este integrat armonios în ansamblu;
- finisajele lucioase sau puternic reflectante;
- orice alte materiale sau sisteme constructive care alterează caracterul rural și imaginea tradițională a localității.

Spații libere / Curți și grădini în zona Lr-z

Curțile și grădinile vor păstra caracterul tradițional.

Se vor conserva arborii valoroși existenți.

Parcărilor vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze imaginea clădirilor valoroase.

Platformele și aleile vor utiliza materiale naturale sau permeabile.

Documentații obligatorii pentru intervențiile asupra clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric se vor întocmi:

- relevu complet;
- documentație fotografică;
- studiu istoric, dacă natura intervenției o impune;
- studiu de parament pentru lucrările care afectează fațadele istorice;
- expertize tehnice sau alte studii de specialitate, după caz.
-

Interdicții în cazul clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric

Sunt interzise:

- demolarea clădirilor valoroase, cu excepția cazurilor prevăzute de lege;
- modificarea compoziției fațadelor fără fundamentare;
- utilizarea materialelor incompatibile;
- amplasarea construcțiilor provizorii vizibile din spațiul public;
- containerele și construcțiile prefabricate aparente;
- orice intervenție care afectează caracterul arhitectural și valoarea ambientală a clădirilor.

Zona Lr-p: Zonă de locuire tip rural, pe parcelar tradițional tip „piaptăn”, cu anexe gospodărești și funcțiuni complementare (ex. agricole)

Zona Lr-p reprezintă structura de referință a dezvoltării istorice a comunei și principalul reper pentru conservarea identității sale urbanistice și arhitecturale.

Toate intervențiile propuse în această zonă – construcții noi, extinderi, reabilitări, reconversii – trebuie să respecte:

a) caracterul specific al parcelarului tradițional;

b) relația istorică dintre casa de locuit, curte și anexele gospodărești;

c) scara, volumul și materialele tradiționale specifice zonei;

d) regulile, limitările și indicatorii urbanistici stabiliți pentru acest tip de ZIR.

Dezvoltările urbane, investițiile și transformările funcționale care depășesc cadrul gospodăriei tradiționale sunt permise numai în baza unor documentații urbanistice aprobate (PUZ), cu acordul Consiliului Local.

Datorită faptului că:

(1) Caracteristica definitorie a zonei o constituie parcelarul în pieptăn, format din parcele înguste și adânci, dispuse perpendicular pe stradă și organizate într-o succesiune regulată. Această structură reflectă evoluția istorică a localității și reprezintă unul dintre elementele esențiale ale identității sale urbanistice și peisagistice.

(2) Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea individuală rurală, organizată în gospodăria tradițională, alcătuită din:

a) casa de locuit;

b) anexe gospodărești;

c) șuri, grajduri și alte construcții agricole;

d) grădini și terenuri cultivate;

e) funcțiuni complementare compatibile, desfășurate la scară gospodărească (mici ateliere, activități meșteșugărești, servicii sau depozități pentru uz propriu),

structura morfologică a parcelarului în pieptăn impune ca dezvoltarea construcțiilor să urmărească logica tradițională de ocupare a loturilor, caracterizată prin amplasarea clădirilor principale la frontul stradal și dezvoltarea gospodăriei în profunzimea parcelei. Deși dimensiunile parcelelor sunt relativ apropiate, gradul de ocupare rezultat în timp diferă de la o gospodărie la alta, în funcție de evoluția funcțională și de necesitățile fiecărei proprietăți.

Aplicarea rigidă a unor valori uniforme ale procentului de ocupare a terenului (POT) și ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) nu poate reflecta fidel această evoluție și poate conduce fie la limitarea nejustificată a dezvoltării unor gospodării, fie la apariția unor volume incompatibile cu caracterul țesutului construit.

În consecință, pentru această zonă se stabilește un regim de bază de POT maxim 20% și CUT maxim 0,20, valori considerate compatibile cu caracterul predominant rural al subzonei și aplicabile situațiilor curente. În cazul în care se propune depășirea acestor valori, deoarece parcelele învecinate prezintă un grad mai ridicat de ocupare, dimensionarea construcțiilor se va realiza prin aplicarea regulii vecinătăților, prevăzută în regulamentul aferent UTR-ului.

În această situație, indicatorii urbanistici se vor fundamenta prin analiza morfologică a parcelelor de referință, urmărindu-se păstrarea caracteristicilor parcellarului în pieptăn, a alinierii construcțiilor, a ritmului fronturilor construite, a dezvoltării gospodăriilor în adâncimea loturilor, a scăării volumetrice și a raportului echilibrat dintre suprafețele construite și cele libere.

Prin această abordare, morfologia istorică a parcellarului în pieptăn devine principalul instrument de reglementare urbanistică, iar indicatorii POT și CUT nu mai reprezintă valori uniforme aplicate mecanic, ci sunt adaptați caracteristicilor reale ale țesutului construit. Regulamentul urmărește astfel conservarea structurii tradiționale a satului, menținerea imaginii rurale coerente și asigurarea unei dezvoltări armonioase, în continuitatea logicii istorice de formare și evoluție a gospodăriilor.

Documentația necesară pentru autorizare zona Lr-p

Pe lângă documentația prevăzută de legislația în vigoare, DTAC va cuprinde un plan de integrare în țesutul construit, întocmit la o scară adecvată (1:200, 1:500 sau altă scară justificată), prin care se demonstrează compatibilitatea construcției propuse cu caracterul urbanistic și arhitectural al subzonei.

Planul va cuprinde:

- parcela studiată;
- minimum două parcele construite în stânga și două în dreapta amplasamentului, precum și parcelele situate pe frontul opus al străzii;
- dacă parcelele imediat învecinate sunt neconstruite, vor fi analizate cele mai apropiate minimum cinci parcele construite din aceeași subzonă urbanistică.

În cazul unui țesut urbanistic neomogen sau al unor situații particulare, autoritatea competentă poate solicita extinderea analizei asupra unui număr mai mare de parcele, astfel încât să poată fi identificat caracterul dominant al frontului construit.

Analiza va evidenția pentru construcțiile existente:

- amplasarea pe parcelă;
- retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
- regimul de înălțime;
- înălțimea la cornișă și la coamă, determinată prin ridicare topografică;
- orientarea coamei și forma acoperișului;
- materialele și finisajele dominante;
- ritmul parcellarului și al frontului construit.

Documentația va include, de asemenea:

- desfășurata stradală a frontului construit, în care vor fi reprezentate construcțiile existente și construcția propusă la aceeași scară;
- minimum o secțiune caracteristică prin stradă și una prin parcelă, care să demonstreze integrarea volumetrică a construcției;
- simulări, fotomontaje sau perspective atunci când intervenția poate modifica în mod semnificativ imaginea străzii sau a peisajului rural.

Scopul analizei nu este reproducerea fidelă a construcțiilor existente, ci demonstrarea compatibilității noii intervenții cu morfologia istorică, scara, ritmul parcellarului, caracterul volumetric și imaginea rurală a localității. În situațiile în care analiza evidențiază existența unor construcții disproporționate, rezultate din derogări urbanistice, supraetajări, extinderi necaracteristice sau intervenții incompatibile cu specificul local, acestea nu vor constitui elemente de referință pentru stabilirea regulii vecinătăților.

În cazul optării pentru aplicarea regulii vecinătăților, documentația va cuprinde suplimentar o analiză comparativă a construcțiilor de referință.

Analiza va prezenta, pentru fiecare construcție luată în considerare:

- procentul de ocupare a terenului (POT);
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT);
- suprafața construită și suprafața desfășurată;
- regimul de înălțime;
- înălțimea la cornișă și la coamă, determinată prin ridicare topografică;
- amplasarea construcției pe parcelă;
- retragerile față de limitele de proprietate;
- orientarea coamei și forma acoperișului;
- materialele și finisajele dominante ale fațadelor și învelitorii.

Analiza va demonstra că soluția propusă se încadrează în caracterul dominant al vecinătății și contribuie la menținerea imaginii rurale și a coerenței morfologice a frontului construit.

Nu vor constitui elemente de referință:

- construcțiile rezultate din derogări urbanistice;
- supraetajările și extinderile disproporționate;
- intervențiile incompatibile cu caracterul tradițional al subzonei;
- construcțiile realizate fără autorizație sau cu nerespectarea autorizației de construire;
- construcțiile care alterează imaginea rurală și nu pot fi considerate reprezentative pentru caracterul dominant al zonei.

În scopul aplicării prezentului regulament și al determinării coeficientului de utilizare a terenului (CUT), pentru fiecare parcelă luată în considerare se utilizează următoarea metodă convențională de calcul:

- a) suprafața desfășurată aferentă unei mansarde se consideră egală cu 75% din suprafața construită la sol a clădirii;
- b) suprafața desfășurată aferentă fiecărui nivel etajat se consideră egală cu 100% din suprafața construită la sol a clădirii.

Pentru situațiile în care se aplică regula vecinătăților, POT-ul și CUT-ul maxim admisibil se determină, pentru terenul care face obiectul investiției, ca medie aritmetică a valorilor existente pe parcelele de referință, stabilite conform metodologiei prevăzute de prezentul regulament. Determinarea acestor indicatori are caracter punctual și nerepetitiv, fiind raportată exclusiv la situația existentă la data întocmirii documentației tehnice. Valorile astfel rezultate nu constituie precedent pentru stabilirea indicatorilor urbanistici ai altor parcele.

Pe durata de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General nu este admisă majorarea succesivă a valorilor POT și CUT prin utilizarea unor construcții autorizate anterior în baza aceleiași reguli a vecinătăților. În aplicarea metodei vor fi considerate exclusiv construcțiile reprezentative pentru caracterul dominant al țesutului construit, existente anterior aprobării prezentului regulament sau cele care nu au rezultat din aplicarea regulii vecinătăților. Regula vecinătăților are ca scop conservarea caracterului morfologic al zonei și adaptarea intervențiilor la structura istorică existentă, nu creșterea progresivă a intensității construirii. Prin urmare, metoda nu poate fi utilizată pentru justificarea unei intensificări cumulative a ocupării terenului sau a utilizării acestuia.

Utilizări permise în zona Lr-p

Funcțiunea predominantă a subzonei este locuirea individuală rurală, organizată în gospodării tradiționale, care îmbină funcția de locuire cu activitățile gospodărești specifice mediului rural. Agricultură practică la scară gospodăriei constituie o funcțiune complementară firească și tradițională, fiind parte integrantă a modului de locuire specific comunei Lăzarea. Sunt permise activități agricole destinate în principal satisfacerii nevoilor gospodăriei, precum și valorificării locale a producției.

În această subzonă sunt permise:

- locuințe individuale și gospodării rurale;
- anexe gospodărești aferente locuirii;
- șuri, grajduri, fânare, magazine, pivnițe, bucătării de vară și alte construcții tradiționale specifice gospodăriei;
- adăposturi pentru animale, dimensionate corespunzător caracterului gospodăriei familiale și cu respectarea normelor sanitar-veterinare și de protecție a mediului;
- cultivarea terenurilor agricole, grădini familiale, livezi, plantații de pomi și arbuști fructiferi;
- sere și solarii de mici dimensiuni, integrate în gospodărie;
- apicultură, cu respectarea distanțelor și a condițiilor prevăzute de legislația în vigoare;
- mici ateliere meșteșugărești și activități de prelucrare tradițională, desfășurate în cadrul gospodăriei, care nu generează disconfort pentru vecinătăți;
- activități de agroturism și turism rural, în măsura în care acestea păstrează caracterul gospodăriei tradiționale și nu conduc la transformarea funcțiunii predominante de locuire;
- construcții și instalații edilitare necesare funcționării gospodăriei.

Dimensiunea anexelor și capacitatea adăposturilor pentru animale trebuie să fie proporțională cu caracterul gospodăriei familiale și să nu conducă la apariția unor exploatații agricole sau zootehnice cu caracter industrial ori semiindustrial. Activitățile permise vor respecta caracterul predominant rezidențial al subzonei și nu vor genera zgomot, mirosuri, trafic sau alte forme de disconfort care depășesc nivelul obișnuit al unei gospodării rurale tradiționale.

Utilizări permise cu condiționări în zona Lr-p

Sunt permise funcțiuni complementare locuirii rurale, cu condiția ca acestea să nu modifice caracterul predominant rezidențial și agricol al gospodăriei și să nu afecteze imaginea rurală a localității.

Se admit:

- activități de agroturism, turism rural și cazare în gospodărie;
- pensiuni rurale de capacitate redusă, puncte gastronomice locale și alte servicii turistice compatibile cu gospodăria tradițională;
- ateliere meșteșugărești, activități de artizanat și prelucrarea tradițională a produselor agricole;
- prelucrarea și valorificarea produselor obținute în gospodărie (lapte, carne, fructe, legume, miere și alte produse tradiționale), în unități de capacitate redusă;
- servicii și comerț de proximitate, destinate în principal satisfacerii necesităților comunității locale;
- echipamente pentru producerea energiei din surse regenerabile destinate consumului propriu al gospodăriei.

În cadrul acestei subzone funcționează în mod tradițional mici servicii, ateliere și activități meșteșugărești, care contribuie la economia locală și la vitalitatea satului. Acestea pot fi menținute sau dezvoltate numai în următoarele condiții:

- activitatea desfășurată rămâne compatibilă cu funcțiunea predominantă de locuire rurală;
- construcțiile destinate acestor activități nu depășesc scara și volumetria caracteristice unei gospodării tradiționale; în acest scop se admite majorarea indicatorilor urbanistici POT și CUT cu maximum 10% față de valorile prevăzute pentru subzonă sau rezultate prin aplicarea regulii vecinătăților;
- există acordul scris al proprietarilor direct învecinați;
- activitatea nu generează zgomot, vibrații, fum, mirosuri, praf, trafic greu sau alte forme de disconfort incompatibile cu locuirea;
- nu se ocupă domeniul public cu mărfuri, terase, depozități, utilaje, reclame sau alte amenajări;
- investitorul asigură integral necesarul de parcaje și spații de manevră în interiorul proprietății;
- aprovizionarea și funcționarea activității nu afectează circulația locală și nu modifică caracterul liniștit al zonei.

Comerțul alimentar și nealimentar de uz curent, necesar deservirii populației, constituie o excepție și poate fi autorizat prin hotărâre a Consiliului Local, cu condiția integrării în țesutul construit existent, a respectării caracterului arhitectural al gospodăriei și a evitării degradării imaginii rurale a localității.

Toate intervențiile vor respecta prevederile prezentului regulament privind integrarea în sit, utilizarea materialelor tradiționale, protejarea peisajului cultural și păstrarea caracterului specific al gospodăriei rurale.

În cadrul subzonei există mici unități productive, ateliere și servicii dezvoltate organic, rezultate din evoluția istorică a gospodăriilor rurale și reprezentând, în multe cazuri, continuarea unor meșteșuguri sau activități economice tradiționale. Acestea pot fi menținute și modernizate, fără extinderea caracterului lor industrial, cu respectarea următoarelor condiții:

- funcțiunea de locuire rămâne funcțiunea predominantă a proprietății, iar activitatea economică are caracter complementar acesteia;
- către spațiul public se va menține imaginea tradițională a gospodăriei, alcătuită din locuință și eventuale spații administrative sau de prezentare integrate într-un volum cu caracter rural, specific localității;
- spațiile de producție, depozitare sau ateliere vor fi amplasate, pe cât posibil, în spatele frontului construit tradițional, evitând expunerea directă către domeniul public;

Se admite majorarea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. cu maximum 10%, față de minimul de 20% / 0,2 prevăzut exclusiv pentru dezvoltarea activităților existente, în zona cuprinsă între frontul construit și șură sau în continuarea organizării tradiționale a gospodăriei, fără afectarea caracterului morfologic al parcelei. Nu se acceptă depășiri în cazul regulii vecinătăților;

Extinderile vor respecta structura gospodăriei tradiționale și nu vor conduce la apariția unor hale, volume disproporționate sau platforme tehnologice incompatibile cu imaginea rurală;

Fațadele construcțiilor noi sau extinse vor utiliza materiale și finisaje compatibile cu arhitectura locală. Se recomandă lemnul, tencuielile minerale și piatra aparentă. Învelitorile pot fi realizate și din materiale contemporane, cu condiția ca acestea să fie mate, fără reflexii, în culori apropiate celor tradiționale și fără profil industrial evident;

Împrejmuirile, platformele, parcurile și spațiile tehnologice vor fi tratate astfel încât să reducă impactul vizual asupra spațiului public, utilizând vegetație înaltă, garduri tradiționale și amenajări peisagere;

Activitățile desfășurate nu vor genera zgomot, vibrații, mirosuri, praf, trafic greu sau alte efecte care depășesc nivelul acceptabil pentru o zonă de locuire rurală;

Depozitarea materiilor prime, a produselor finite, a utilajelor sau a deșeurilor se va realiza exclusiv în interiorul proprietății, în spații organizate și ecranate vizual, fără ocuparea domeniului public;

Orice dezvoltare a acestor activități trebuie să demonstreze, prin documentația tehnică, că integrarea în țesutul construit și în imaginea rurală a localității este păstrată, iar caracterul gospodăriei tradiționale nu este afectat.

Activitățile tolerate nu pot constitui precedent pentru transformarea subzonei într-o zonă de producție sau servicii și nu justifică autorizarea unor investiții cu caracter industrial sau comercial de amploare. Orice extindere care modifică funcțiunea predominantă a proprietății sau afectează caracterul rural al zonei va necesita reglementare printr-o documentație de urbanism distinctă.

Utilizări interzise în zona Lr-p

În cadrul subzonei sunt interzise utilizările care modifică funcțiunea predominantă de locuire rurală, afectează caracterul gospodăriilor tradiționale sau generează disfuncționalități pentru vecinătăți.

Nu sunt admise:

- activități industriale și de producție de orice natură;
- exploatații agricole și zootehnice de scară mare, cu caracter industrial sau semiindustrial;
- hale industriale, depozite logistice, baze de utilaje și platforme tehnologice;
- depozitarea în aer liber a materiilor prime, materialelor de construcții, agregatelor, combustibililor, deșeurilor sau utilajelor;
- activități care generează trafic greu, zgomot, vibrații, fum, praf, mirosuri sau alte forme de poluare incompatibile cu locuirea;
- service-uri auto, vulcanizări, spălătorii auto, stații de carburanți și alte activități similare;
- centre comerciale, showroom-uri, depozite en-gros și alte activități comerciale care depășesc caracterul comerțului de proximitate;
- construcții provizorii cu caracter permanent (containere, barăci, hale ușoare etc.), cu excepția organizărilor de șantier autorizate;
- panouri publicitare de mari dimensiuni, ecrane digitale și alte mijloace de publicitate care afectează imaginea rurală;
- parcări și platforme pentru autocamioane, autobuze sau utilaje agricole de mari dimensiuni;
- orice construcție sau activitate care, prin dimensiune, volum, arhitectură, trafic sau impact asupra mediului, este incompatibilă cu caracterul gospodăriei rurale și al peisajului cultural.

De asemenea, se interzic:

- comasarea sau subdivizarea parcelelor atunci când aceasta conduce la pierderea caracterului istoric al parcelarului;
- amplasarea construcțiilor care întrerup organizarea tradițională a gospodăriei sau afectează fronturile construite caracteristice;
- ocuparea domeniului public cu depozitări, activități comerciale, utilaje sau materiale.

Principiul general: Nu sunt admise utilizări care transformă gospodăria rurală într-o unitate cu caracter industrial, comercial sau logistic și nici intervenții care afectează structura istorică a parcelarului, imaginea rurală sau peisajul cultural al comunei lăzarea.

Alinierea construcțiilor propuse în zona Lr-p

În cazul în care frontul construit prezintă o aliniere unitară, definită prin existența aceleiași retrageri față de limita proprietății pe minimum patru parcele construite consecutive, construcția nouă se va amplasa pe același aliniament.

În situațiile în care frontul construit este neomogen și nu poate fi identificată o retragere dominantă, amplasarea construcției se va fundamenta prin analiza morfologică a frontului stradal. Dacă analiza nu permite stabilirea unei soluții coerente de integrare, autorizarea se va realiza numai în baza unui plan urbanistic

de detaliu (P.U.D.), care va demonstra compatibilitatea intervenției cu structura urbanistică și imaginea rurală a zonei.

Retrageri față de limitele de proprietate în zona Lr-p

Amplasarea construcțiilor urmărește păstrarea organizării tradiționale a gospodăriilor și a caracterului fronturilor construite.

Se vor respecta următoarele reguli:

- față de aliniamentul stradal, retragerea se stabilește conform regulii vecinătăților, pe baza analizei frontului construit existent;
- față de limitele laterale și posterioare, retragerile se vor stabili astfel încât să reproducă tipologia caracteristică gospodăriilor tradiționale din subzonă, respectând relația dintre casa de locuit, anexele gospodărești, curtea și grădina;
- nu se admit amplasări care fragmentează frontul construit sau modifică tipologia tradițională de ocupare a parcelei.

Integrarea în imaginea stradală și în peisajul rural în zona Lr-p

Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) va demonstra explicit modul în care construcția propusă se integrează în țesutul construit existent și în imaginea rurală a localității.

În acest scop, documentația va cuprinde în mod obligatoriu:

- desfășurata stradală, realizată prin relevu, fotomontaj sau fotografie panoramică rectificată, în care vor fi reprezentate construcțiile existente și intervenția propusă la aceeași scară;
- relevul fațadelor construcțiilor analizate, cu evidențierea:
 - materialelor și finisajelor;
 - cromaticii;
 - înălțimii la cornișă și la coamă;
 - pantei și orientării acoperișurilor;
 - ritmului golurilor și proporțiilor volumetrice;
- simulări tridimensionale sau perspective, în cazul intervențiilor care pot modifica în mod semnificativ imaginea străzii, a spațiilor publice sau a peisajului rural.

Scopul documentației suplimentare cerute nu este reproducerea formală a arhitecturii existente, ci demonstrarea compatibilității noii construcții cu structura morfologică, scara, ritmul parcellarului, organizarea gospodăriilor și caracterul arhitectural al satului. Soluțiile propuse trebuie să reprezinte o continuare firească a evoluției localității, evitând atât imitarea literală a arhitecturii tradiționale, cât și contrastele disproporționate care afectează imaginea rurală și peisajul cultural.

Indicatori și indici urbanistici în zona Lr-p

P.O.T.	20%	Sau conform regulii vecinătăților – măsuri suplimentare, descrise mai sus.
C.U.T.	0.2	
H MAX la coamă	Max. 6.50 m	
H MIN	Nu se reglementează	
H STEAȘINĂ	Max. 3.50 m	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M	

Volumetria construcțiilor în zona Lr-p

Volumetria reprezintă principalul element prin care o construcție nouă se integrează în imaginea satului și în peisajul cultural. În comuna Lăzarea, caracterul construit nu este definit atât de stilul arhitectural, cât de proporția volumelor, relația dintre corpurile de clădire, raportul dintre acoperiș și pereți, precum și de modul în care gospodăriile se înscriu în peisaj.

Prin urmare, prezentul regulament urmărește conservarea acestor caracteristici esențiale, fără a impune reproducerea formală a arhitecturii istorice. Se încurajează arhitectura contemporană, cu condiția ca aceasta să respecte scara, proporțiile și logica de alcătuire specifice satului.

Volumetria construcțiilor noi și a intervențiilor asupra construcțiilor existente va respecta următoarele principii:

- construcțiile vor avea o expresie volumetrică simplă și clară, evitând compozițiile fragmentate artificial sau formele spectaculoase fără justificare funcțională;
- raportul dintre înălțime, lățime și lungime va fi apropiat de cel al construcțiilor tradiționale din vecinătate;
- acoperișul va reprezenta elementul dominant al compoziției arhitecturale, iar pereții vor avea un rol subordonat acestuia;
- se vor evita volumele masive, compacte sau monobloc, care domină spațiul rural și alterează scara tradițională a localității;
- în cazul construcțiilor cu funcțiuni publice, turistice sau economice, necesitățile funcționale nu justifică realizarea unor volume disproporționate. Atunci când suprafața construită este mare, aceasta se va rezolva prin fragmentarea ansamblului în mai multe corpuri de clădire, articulate funcțional și compozițional, după modelul gospodăriilor tradiționale.
- Înălțimea la cornișă și la coamă nu se stabilește prin valori fixe, ci prin regula vecinătăților, urmărindu-se integrarea firească în silueta construită a străzii sau a grupului de gospodării. Sunt încurajate diferențele mici de înălțime între construcții, acestea contribuind la caracterul organic al imaginii satului și evitând uniformizarea artificială.
- Nu se admit elemente volumetrice care ies din planul dominant al fațadelor și modifică caracterul tradițional al construcțiilor, precum balcoane în consolă, bow-window-uri, volume suspendate sau alte accente arhitecturale disproporționate, cu excepția situațiilor documentate istoric sau justificate prin restaurarea unei construcții existente.
- Volumetria construcțiilor va fi analizată nu doar individual, ci și în raport cu imaginea de ansamblu a satului, cu silueta construită, cu relieful și cu perspectivele principale. Nu sunt admise construcții care, prin dimensiune, proporții sau amplasare, devin dominante în cadrul peisajului cultural sau afectează percepția monumentelor istorice, a spațiilor publice ori a peisajului rural.
- Evaluarea volumetriei nu se va realiza exclusiv prin verificarea respectării indicatorilor urbanistici sau a regimului de înălțime, ci și prin aprecierea impactului construcției asupra imaginii satului și a peisajului cultural. O construcție care respectă indicatorii urbanistici, dar afectează caracterul dominant al localității prin volum, proporții sau compoziție, poate fi considerată neconformă cu prezentul regulament.

Acoperișurile în zona Lr-p

- Acoperișul reprezintă elementul dominant al compoziției arhitecturale și unul dintre principalele componente ale imaginii rurale a comunei Lăzarea. Continuitatea

siluetei acoperişurilor, proporţiile acestora, materialitatea şi modul lor de alcătuire contribuie în mod esenţial la identitatea peisajului cultural.

- Acoperişul va fi proiectat ca element unitar al volumului construit, iar toate componentele sale – învelitoare, lucarne, luminatoare, coşuri, panouri solare, instalaţii şi accesorii – vor fi integrate într-o compoziţie coerentă, discretă şi compatibilă cu imaginea rurală şi cu peisajul cultural al comunei Lăzarea.
- Intervenţiile asupra construcţiilor existente şi proiectarea construcţiilor noi vor urmări păstrarea acestei coerenţe, fără a impune reproducerea literală a soluţiilor istorice. Se încurajează utilizarea unor soluţii contemporane discrete, compatibile cu caracterul tradiţional al localităţii. Acoperişurile vor avea forme simple, în două ape, fără frângerii inutile ale pantelor şi fără volume secundare dominante. Coama principală va constitui elementul ordonator al întregii compoziţii. Nu sunt admise acoperişuri-terasă, acoperişuri curbe sau geometrii complexe incompatibile cu caracterul local.
- Se admit, ca regulă generală:
 - acoperişuri în două ape, cu coamă continuă;
 - volume principale acoperite unitar;
 - volume secundare cu pante mai reduse, subordonate volumului principal.
- Nu sunt admise:
 - acoperişuri terasă ca soluţie dominantă;
 - acoperişuri curbe;
 - acoperişuri cu geometrii complexe, frângerii succesive sau volume dominante fără justificare funcţională;
- Panta acoperişului va respecta caracterul construcţiilor tradiţionale din zona în care este amplasată construcţia. În cazul construcţiilor noi, panta va fi stabilită prin analiza vecinătăţilor, evitând diferenţele semnificative faţă de acoperişurile reprezentative existente, cu menţiunea că panta minimă admisă este de 35°, cu excepţia a max. 10% din suprafaţă, care poate să aibă pantă mai redusă.
- Lucarne şi luminatoare
Acoperişul trebuie să rămână perceput ca un volum simplu. În acest scop:
 - suprafaţa totală a lucarnelor şi a ridicărilor locale ale acoperişului nu va depăşi 10% din suprafaţa versantului pe care sunt amplasate; acestea se vor dispune, de regulă, pe versanţii posteriori sau în zone puţin perceptibile din spaţiul public;
 - formele vor fi simple, fără decoraţii sau volume excesive.Luminatoarele sunt admise numai dacă:
 - sunt plane;
 - sunt montate coplanar cu învelitoarea;
 - utilizează sticlă fără reflexii puternice;
 - nu modifică percepţia generală a acoperişului.
- Învelitoarea trebuie să contribuie la unitatea imaginii satului prin materialitate, textură şi culoare. Se recomandă utilizarea materialelor naturale sau a materialelor contemporane care reproduc fidel caracteristicile acestora şi îmbătrânesc în mod firesc.
Sunt admise:
 - ţiglă ceramică solzi, în culoare naturală;
 - draniţă, şită sau şindrila din lemn;
 - tablă fălţuită mată din titan-zinc, cupru sau aluminiu prepatinat;
 - alte materiale numai dacă demonstrează compatibilitatea cu imaginea localităţii.Sunt interzise:

- șindrilă bituminoasă;
 - țiglă din beton;
 - țiglă metalică profilată sau texturată;
 - tablă cutată care imită țigla;
 - carton asfaltat;
 - policarbonat;
 - materiale plastice;
 - azbociment și materiale similare;
 - învelitori lucioase sau în culori stridente.
- Streșinile vor constitui o prelungire firească a volumului construit. La intervențiile asupra clădirilor istorice se vor păstra forma, dimensiunile și materialele originale. La construcțiile noi se recomandă streșini de dimensiuni moderate, inspirate din proporțiile locale, evitând supradimensionarea acestora.
 - Ventilațiile, tubaturile, echipamentele tehnice și toate instalațiile aparente vor fi integrate în proiectul de arhitectură și nu vor deveni elemente dominante ale imaginii construcției.
 - Antenele, antenele satelit și alte echipamente similare vor fi amplasate astfel încât să nu fie vizibile din spațiile publice principale.
 - Utilizarea energiei regenerabile este încurajată, cu condiția integrării discrete în arhitectura construcției și în peisajul rural. Panourile fotovoltaice sau solare:
 - vor fi montate coplanar cu învelișul;
 - nu vor depăși planul acoperișului;
 - vor ocupa, în zonele protejate, maximum 25% din suprafața unui versant;
 - nu vor afecta perspectivele asupra monumentelor istorice și asupra ansamblurilor construite;
 - nu vor fi amplasate pe acoperișurile monumentelor istorice decât în condițiile prevăzute de legislația specifică și cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Harghita.

Fațadele în zona Lr-p

Fațadele clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric comunei Lăzarea se vor conserva și restaura cu păstrarea compoziției, proporțiilor, ritmului golurilor, materialelor, finisajelor și detaliilor arhitecturale caracteristice. Se vor elimina, cu ocazia intervențiilor, elementele și finisajele incompatibile cu caracterul clădirii.

Fațadele construcțiilor noi și ale extinderilor vor contribui la păstrarea imaginii rurale coerente a localității. Acestea se vor integra în caracterul arhitectural al zonei prin volum, compoziție, proporții, raportul dintre plin și gol, ritmul și dimensiunea golurilor, materialele și cromatica utilizate, fără reproducerea mimetică a arhitecturii istorice.

Se încurajează o arhitectură contemporană inspirată din principiile constructive și spațiale ale arhitecturii tradiționale locale, adaptată tehnologiilor și cerințelor actuale, evitând atât copierea formală a modelelor istorice, cât și soluțiile care generează contraste nejustificate în cadrul construit.

Materialele și finisajele fațadelor vor fi naturale sau compatibile cu tradiția constructivă locală. Sunt recomandate tencuielile minerale, lemnul, piatra naturală și alte materiale specifice zonei. Sunt interzise placările decorative din materiale sintetice, imitațiile de materiale naturale, finisajele lucioase și materialele incompatibile cu caracterul rural al localității.

Tâmplăriile originale ale clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric comunei Lăzarea se vor conserva și restaura cu prioritate. În cazul în care înlocuirea este justificată din punct de vedere tehnic, aceasta se va realiza cu tâmplării care respectă materialul, profilatura, dimensiunile, modul de deschidere și împărțirea caracteristice celor existente. Pentru construcțiile noi se recomandă utilizarea tâmplăriilor din lemn, cu profile și împărțiri adecvate caracterului rural al localității.

Aplicarea sistemelor de termoizolare exterioară este permisă numai în măsura în care nu afectează proporțiile fațadelor, adâncimea golurilor, ancadramentele, cornișele, soclurile și celelalte detalii arhitecturale. În cazul clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric comunei Lăzarea, se vor adopta soluții compatibile cu păstrarea valorilor arhitecturale, preferându-se, acolo unde este posibil, soluțiile de termoizolare pe interior.

Culorile fațadelor vor utiliza o paletă cromatică armonizată cu specificul arhitecturii locale și cu clădirile învecinate. Sunt interzise culorile saturate, fluorescente sau combinațiile cromatice care afectează imaginea rurală tradițională.

Instalațiile tehnice, echipamentele de climatizare, cablurile, contoarele și alte instalații similare vor fi integrate discret în arhitectura clădirii și nu vor fi amplasate pe fațadele orientate spre spațiul public.

Fațadele orientate spre spațiul public, precum și cele vizibile din domeniul public, vor beneficia de un tratament arhitectural unitar, contribuind la păstrarea imaginii rurale caracteristice comunei Lăzarea.

Materiale utilizate în zona Lr-p

Materialele utilizate la construcțiile noi, extinderi și intervențiile asupra construcțiilor existente vor fi compatibile cu caracterul arhitectural al localității și cu tradiția constructivă locală, contribuind la păstrarea unei imagini rurale coerente.

Se vor utiliza cu prioritate materiale naturale, durabile și regenerabile, precum lemnul, piatra, tencuielile minerale pe bază de var, cărămida și alte materiale specifice arhitecturii tradiționale locale. Sunt admise și materiale contemporane, cu condiția ca expresia lor arhitecturală, textura, culoarea și modul de punere în operă să fie compatibile cu caracterul zonei.

Materialele vor fi utilizate în acord cu proprietățile lor constructive și expresive, evitând imitațiile și utilizarea decorativă nejustificată a acestora. Se recomandă exprimarea sinceră a materialelor și a sistemelor constructive.

În cazul clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor comunei Lăzarea, materialele originale valoroase se vor conserva și restaura cu prioritate. Înlocuirea acestora este admisă numai atunci când degradarea nu mai permite conservarea și se va realiza cu materiale compatibile din punct de vedere fizic, chimic și estetic.

Materialele utilizate la extinderi și construcții noi nu vor genera contraste vizuale nejustificate și nu vor diminua valoarea arhitecturală a clădirilor existente sau a ansamblului rural.

Sunt interzise utilizarea materialelor și finisajelor incompatibile cu caracterul arhitectural al subzonei, în special:

- placările decorative din materiale sintetice;
- imitațiile de piatră, cărămidă sau lemn;
- panourile metalice aparente utilizate ca finisaj al fațadelor;
- panourile din policarbonat vizibile din spațiul public;

- betonul aparent utilizat ca finisaj, cu excepția situațiilor în care acesta face parte din conceptul arhitectural al unei intervenții contemporane de calitate și este integrat armonios în ansamblu;
- finisajele lucioase sau puternic reflectante;
- orice alte materiale sau sisteme constructive care alterează caracterul rural și imaginea tradițională a localității.

Spații libere / Curți și grădini în zona Lr-p

Curțile și grădinile vor păstra caracterul tradițional.

Se vor conserva arborii valoroși existenți.

Parcățile vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze imaginea clădirilor valoroase.

Platformele și aleile vor utiliza materiale naturale sau permeabile.

Documentații obligatorii pentru intervențiile asupra clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric se vor întocmi:

- relevu complet;
- documentație fotografică;
- studiu istoric, dacă natura intervenției o impune;
- studiu de parament pentru lucrările care afectează fațadele istorice;
- expertize tehnice sau alte studii de specialitate, după caz.

Interdicții în cazul clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric

Sunt interzise:

- demolarea clădirilor valoroase, cu excepția cazurilor prevăzute de lege;
- modificarea compoziției fațadelor fără fundamentare;
- utilizarea materialelor incompatibile;
- amplasarea construcțiilor provizorii vizibile din spațiul public;
- containerele și construcțiile prefabricate aparente;
- orice intervenție care afectează caracterul arhitectural și valoarea ambientală a clădirilor.

Zona Lr-a: Zonă de locuire tip rural, pe parcelar tradițional relaționat cu apă, cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole)

Zona Lr - a reprezintă structura de referință a dezvoltării istorice a comunei și principalul reper pentru conservarea identității sale urbanistice și arhitecturale.

Toate intervențiile propuse în această zonă – construcții noi, extinderi, reabilitări, reconversii – trebuie să respecte:

- a) caracterul specific al parcelarului tradițional;*
- b) relația istorică dintre casa de locuit, curte și anexele gospodărești;*
- c) scara, volumul și materialele tradiționale specifice zonei;*
- d) regulile, limitările și indicatorii urbanistici stabiliți pentru acest tip de ZIR;*
- e) conservarea relației istorice dintre gospodărie, cursul de apă și vegetația riverană, precum și menținerea perspectivelor și a legăturilor vizuale caracteristice către acestea;*
- f) protejarea caracterului peisajului cultural rural și evitarea intervențiilor care fragmentează sau alterează structura tradițională a așezării.*

Dezvoltările urbane, investițiile și transformările funcționale care depășesc cadrul gospodăriei tradiționale sunt permise numai în baza unor documentații urbanistice aprobate (PUZ), cu acordul Consiliului Local.

Se vor evita zidurile de sprijin continue, platformele betonate extinse, împrejuririle opace și orice amenajări care întrerup relația tradițională dintre gospodărie, vegetația riverană și cursul de apă.

Zona Lr -a reprezintă o zonă specifică de locuire rurală, corespunzătoare parcelarului tradițional dezvoltat de-a lungul cursurilor de apă. Structura sa urbanistică este caracterizată prin gospodării tradiționale complete, amplasate în relație directă cu albia văilor și cu terenurile agricole aferente, formând un ansamblu construit și peisagistic reprezentativ pentru evoluția istorică a comunei Lăzarea.

Caracterul subzonei este definit de relația dintre parcelar, construcții, cursurile de apă, vegetația riverană și terenurile agricole, elemente care alcătuiesc un peisaj cultural unitar. Regulamentul urmărește conservarea acestei structuri istorice, protejarea relației tradiționale dintre gospodărie și apă, precum și integrarea armonioasă a intervențiilor noi în cadrul rural existent.

Reglementările urmăresc menținerea deschiderii vizuale către cursurile de apă, conservarea vegetației specifice malurilor și evitarea ocupării excesive a zonelor riverane prin construcții sau amenajări care alterează caracterul peisajului tradițional.

În consecință, pentru această zonă se stabilește un regim de bază de POT maxim 15% și CUT maxim 0,15, valori considerate compatibile cu caracterul predominant rural al subzonei și aplicabile situațiilor curente. În cazul în care se propune depășirea acestor valori, deoarece parcelele învecinate prezintă un grad mai ridicat de ocupare, dimensionarea construcțiilor se va realiza prin aplicarea regulii vecinătăților, prevăzută în regulamentul aferent UTR-ului.

În această situație, indicatorii urbanistici se vor fundamenta prin analiza morfologică a parcelelor de referință, urmărindu-se păstrarea caracteristicilor parcellarului în pieptăn, a alinierii construcțiilor, a ritmului fronturilor construite, a dezvoltării gospodăriilor în adâncimea loturilor, a scăării volumetrice și a raportului echilibrat dintre suprafețele construite și cele libere.

Prin această abordare, morfologia istorică a parcellarului în pieptăn devine principalul instrument de reglementare urbanistică, iar indicatorii POT și CUT nu mai reprezintă valori uniforme aplicate mecanic, ci sunt adaptați caracteristicilor reale ale țesutului construit. Regulamentul urmărește astfel conservarea structurii tradiționale a satului, menținerea imaginii rurale coerente și asigurarea unei dezvoltări armonioase, în continuitatea logicii istorice de formare și evoluție a gospodăriilor.

Documentația necesară pentru autorizare zona Lr-a

Pe lângă documentația prevăzută de legislația în vigoare, DTAC va cuprinde un plan de integrare în țesutul construit, întocmit la o scară adecvată (1:200, 1:500 sau altă scară justificată), prin care se demonstrează compatibilitatea construcției propuse cu caracterul urbanistic și arhitectural al subzonei.

Planul va cuprinde:

- parcela studiată;
- minimum două parcele construite în stânga și două în dreapta amplasamentului, precum și parcelele situate pe frontul opus al străzii;
- dacă parcelele imediat învecinate sunt neconstruite, vor fi analizate cele mai apropiate minimum cinci parcele construite din aceeași subzonă urbanistică.

În cazul unui țesut urbanistic neomogen sau al unor situații particulare, autoritatea competentă poate solicita extinderea analizei asupra unui număr mai mare de parcele, astfel încât să poată fi identificat caracterul dominant al frontului construit.

Analiza va evidenția pentru construcțiile existente:

- amplasarea pe parcelă;
- retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
- regimul de înălțime;
- înălțimea la cornișă și la coamă, determinată prin ridicare topografică;
- orientarea coamei și forma acoperișului;
- materialele și finisajele dominante;
- ritmul parcellarului și al frontului construit.

Documentația va include, de asemenea:

- desfășurata stradală a frontului construit, în care vor fi reprezentate construcțiile existente și construcția propusă la aceeași scară;
- minimum o secțiune caracteristică prin stradă și una prin parcelă, care să demonstreze integrarea volumetrică a construcției;
- simulări, fotomontaje sau perspective atunci când intervenția poate modifica în mod semnificativ imaginea străzii sau a peisajului rural.
- planul de situație va evidenția cursul de apă, zona de protecție a acestuia, vegetația riverană existentă, arborii maturi și relația construcției propuse cu aceste elemente;

- se va prezenta modul în care intervenția păstrează relația tradițională dintre gospodărie, curte, grădină și cursul de apă, evitând fragmentarea sau ocuparea excesivă a spațiilor libere;
- se vor identifica arborii existenți, în special exemplarele valoroase și vegetația specifică malurilor, indicând măsurile propuse pentru conservarea acestora;
- în cazul intervențiilor situate în proximitatea cursului de apă, documentația va demonstra că se păstrează permeabilitatea vizuală către apă și continuitatea vegetației riverane.

Documentația va include, după caz:

- minimum o secțiune transversală prin parcelă și cursul de apă, reprezentând diferențele de nivel, amplasarea construcțiilor, vegetația existentă și propusă, precum și relația dintre acestea;
- desfășurări și perspective care să ilustreze integrarea construcției în peisajul riveran, atunci când intervenția este vizibilă din spațiul public sau de pe malul opus;
- planul amenajării spațiilor verzi, cu indicarea vegetației existente care se păstrează, a vegetației propuse și a suprafețelor permeabile.

În cazul intervențiilor majore, pentru construcții noi, extinderi importante sau amenajări care pot influența caracterul peisajului riveran, autoritatea administrației publice locale poate solicita și:

- un studiu de integrare peisagistică, care să analizeze impactul asupra relației dintre gospodărie, cursul de apă și vegetația riverană;
- fotomontaje realizate din principalele puncte de percepție publică, inclusiv de pe malul opus, dacă acestea sunt relevante.
- Un studiu ce va evidenția limitele până la care sunt admise amenajările gospodărești, astfel încât zona riverană să își păstreze caracterul natural.

Scopul analizei nu este reproducerea fidelă a construcțiilor existente, ci demonstrarea compatibilității noii intervenții cu morfologia istorică, scara, ritmul parcelarului, caracterul volumetric și imaginea rurală a localității.

În situațiile în care analiza evidențiază existența unor construcții disproporționate, rezultate din derogări urbanistice, supraetajări, extinderi necaracteristice sau intervenții incompatibile cu specificul local, acestea nu vor constitui elemente de referință pentru stabilirea regulii vecinătăților.

În cazul optării pentru aplicarea regulii vecinătăților, documentația va cuprinde suplimentar o analiză comparativă a construcțiilor de referință.

Analiza va prezenta, pentru fiecare construcție luată în considerare:

- procentul de ocupare a terenului (POT);
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT);
- suprafața construită și suprafața desfășurată;
- regimul de înălțime;
- înălțimea la cornișă și la coamă, determinată prin ridicare topografică;
- amplasarea construcției pe parcelă;
- retragerile față de limitele de proprietate;
- orientarea coamei și forma acoperișului;
- materialele și finisajele dominante ale fațadelor și învelitorii.

Analiza va demonstra că soluția propusă se încadrează în caracterul dominant al vecinătății și contribuie la menținerea imaginii rurale și a coerenței morfologice a frontului construit.

Nu vor constitui elemente de referință:

- construcțiile rezultate din derogări urbanistice;
- supraetajările și extinderile disproportionale;
- intervenițiile incompatibile cu caracterul tradițional al subzonei;
- construcțiile realizate fără autorizație sau cu nerespectarea autorizației de construire;
- construcțiile care alterează imaginea rurală și nu pot fi considerate reprezentative pentru caracterul dominant al zonei.

În scopul aplicării prezentului regulament și al determinării coeficientului de utilizare a terenului (CUT), pentru fiecare parcelă luată în considerare se utilizează următoarea metodă convențională de calcul:

- a) suprafața desfășurată aferentă unei mansarde se consideră egală cu 75% din suprafața construită la sol a clădirii;
- b) suprafața desfășurată aferentă fiecărui nivel etajat se consideră egală cu 100% din suprafața construită la sol a clădirii.

Pentru situațiile în care se aplică regula vecinătăților, POT-ul și CUT-ul maxim admisibil se determină, pentru terenul care face obiectul investiției, ca medie aritmetică a valorilor existente pe parcelele de referință, stabilite conform metodologiei prevăzute de prezentul regulament. Determinarea acestor indicatori are caracter punctual și nerepetitiv, fiind raportată exclusiv la situația existentă la data întocmirii documentației tehnice. Valorile astfel rezultate nu constituie precedent pentru stabilirea indicatorilor urbanistici ai altor parcele.

Pe durata de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General nu este admisă majorarea succesivă a valorilor POT și CUT prin utilizarea unor construcții autorizate anterior în baza aceleiași reguli a vecinătăților. În aplicarea metodei vor fi considerate exclusiv construcțiile reprezentative pentru caracterul dominant al țesutului construit, existente anterior aprobării prezentului regulament sau cele care nu au rezultat din aplicarea regulii vecinătăților.

Regula vecinătăților are ca scop conservarea caracterului morfologic al zonei și adaptarea intervențiilor la structura istorică existentă, nu creșterea progresivă a intensității construirii. Prin urmare, metoda nu poate fi utilizată pentru justificarea unei intensificări cumulative a ocupării terenului sau a utilizării acestuia.

Utilizări permise în zona Lr-a

Funcțiunea predominantă a subzonei este locuirea individuală rurală, organizată în gospodării tradiționale, care îmbină funcția de locuire cu activitățile gospodărești specifice mediului rural.

Agricultura practică la scară gospodăriei constituie o funcțiune complementară firească și tradițională, fiind parte integrantă a modului de locuire specific comunei Lăzarea. Sunt permise activități agricole destinate în principal satisfacerii nevoilor gospodăriei, precum și valorificării locale a producției.

În această subzonă sunt permise:

- locuințe individuale și gospodării rurale;

- anexe gospodărești aferente locuirii;
- șuri, grajduri, fânare, magazine, pivnițe, bucătării de vară și alte construcții tradiționale specifice gospodăriei;
- adăposturi pentru animale, dimensionate corespunzător caracterului gospodăriei familiale și cu respectarea normelor sanitar-veterinare și de protecție a mediului;
- cultivarea terenurilor agricole, grădini familiale, livezi, plantații de pomi și arbuști fructiferi;
- sere și solarii de mici dimensiuni, integrate în gospodărie;
- apicultură, cu respectarea distanțelor și a condițiilor prevăzute de legislația în vigoare;
- mici ateliere meșteșugărești și activități de prelucrare tradițională, desfășurate în cadrul gospodăriei, care nu generează disconfort pentru vecinătăți;
- activități de agroturism și turism rural, în măsura în care acestea păstrează caracterul gospodăriei tradiționale și nu conduc la transformarea funcțiunii predominante de locuire;
- construcții și instalații edilitare necesare funcționării gospodăriei.

Dimensiunea anexelor și capacitatea adăposturilor pentru animale trebuie să fie proporțională cu caracterul gospodăriei familiale și să nu conducă la apariția unor exploatații agricole sau zootehnice cu caracter industrial ori semiindustrial. Activitățile permise vor respecta caracterul predominant rezidențial al subzonei și nu vor genera zgomot, mirosuri, trafic sau alte forme de disconfort care depășesc nivelul obișnuit al unei gospodării rurale tradiționale.

Sunt, de asemenea, permise:

- amenajări ușoare pentru accesul la cursul de apă, realizate din materiale naturale și integrate în peisaj;
- lucrări de întreținere, renaturalizare și consolidare ecologică a malurilor, utilizând cu prioritate soluții bazate pe vegetație și materiale naturale;
- amenajări peisagistice și de recreere de mică amploare aferente gospodăriilor (spații de odihnă, platforme permeabile, pontoane ușoare fără fundații permanente, după caz și în condițiile legislației privind gospodărirea apelor);
- grădini tradiționale, grădini umede, livezi și alte amenajări vegetale specifice zonelor riverane;
- activități educative, culturale și turistice cu impact redus asupra mediului, valorificând caracterul peisajului riveran și al gospodăriei tradiționale;
- trasee pietonale și velo locale, alei și podețe pietonale, atunci când acestea contribuie la continuitatea circulațiilor și nu afectează caracterul natural al cursului de apă;
- lucrări de întreținere a vegetației riverane și de eliminare a speciilor invazive, cu păstrarea vegetației valoroase specifice malurilor.

Vegetația naturală a malurilor, arborii maturi și relația vizuală dintre gospodărie și cursul de apă constituie elemente definitorii ale peisajului cultural al subzonei și vor fi conservate și integrate în amenajările propuse.

Utilizări permise cu condiționări în zona Lr-a

Sunt permise funcțiuni complementare locuirii rurale, cu condiția ca acestea să nu modifice caracterul predominant rezidențial și agricol al gospodăriei și să nu afecteze imaginea rurală a localității.

Se admit:

- activități de agroturism, turism rural și cazare în gospodărie;
- pensiuni rurale de capacitate redusă, puncte gastronomice locale și alte servicii turistice compatibile cu gospodăria tradițională;
- ateliere meșteșugărești, activități de artizanat și prelucrarea tradițională a produselor agricole;
- prelucrarea și valorificarea produselor obținute în gospodărie (lapte, carne, fructe, legume, miere și alte produse tradiționale), în unități de capacitate redusă;
- servicii și comerț de proximitate, destinate în principal satisfacerii necesităților comunității locale;
- echipamente pentru producerea energiei din surse regenerabile destinate consumului propriu al gospodăriei.
- se admit, la scară gospodărească, mici spații de servire, degustare sau valorificare a produselor locale, precum și activități de agroturism, ecoturism și educație pentru natură, cu condiția ca acestea să fie integrate în gospodăria existentă și să nu afecteze caracterul rural și peisajul riveran.

În cadrul acestei subzone funcționează în mod tradițional mici servicii, ateliere și activități meșteșugărești, care contribuie la economia locală și la vitalitatea satului. Acestea pot fi menținute sau dezvoltate numai în următoarele condiții:

- activitatea desfășurată rămâne compatibilă cu funcțiunea predominantă de locuire rurală;
- construcțiile destinate acestor activități nu depășesc scara și volumetria caracteristice unei gospodării tradiționale; în acest scop se admite majorarea indicatorilor urbanistici POT și CUT cu maximum 10% față de valorile prevăzute pentru subzonă sau rezultate prin aplicarea regulii vecinătăților;
- există acordul scris al proprietarilor direct învecinați;
- activitatea nu generează zgomot, vibrații, fum, mirosuri, praf, trafic greu sau alte forme de disconfort incompatibile cu locuirea;
- nu se ocupă domeniul public cu mărfuri, terase, depozitari, utilaje, reclame sau alte amenajări;
- investitorul asigură integral necesarul de parcaje și spații de manevră în interiorul proprietății;
- aprovizionarea și funcționarea activității nu afectează circulația locală și nu modifică caracterul liniștit al zonei.

Comerțul alimentar și nealimentar de uz curent, necesar deservirii populației, constituie o excepție și poate fi autorizat prin hotărâre a Consiliului Local, cu condiția integrării în țesutul construit existent, a respectării caracterului arhitectural al gospodăriei și a evitării degradării imaginii rurale a localității.

Toate intervențiile vor respecta prevederile prezentului regulament privind integrarea în sit, utilizarea materialelor tradiționale, protejarea peisajului cultural și păstrarea caracterului specific al gospodăriei rurale.

Utilizări tolerate în zona Lr-a

În cadrul subzonei există mici unități productive, ateliere și servicii dezvoltate organic, rezultate din evoluția istorică a gospodăriilor rurale și reprezentând, în multe cazuri, continuarea unor meșteșuguri sau activități economice tradiționale.

Acestea pot fi menținute și modernizate, fără extinderea caracterului lor industrial, cu respectarea următoarelor condiții:

- funcțiunea de locuire rămâne funcțiunea predominantă a proprietății, iar activitatea economică are caracter complementar acesteia;
- către spațiul public se va menține imaginea tradițională a gospodăriei, alcătuită din locuință și eventuale spații administrative sau de prezentare integrate într-un volum cu caracter rural, specific localității;
- spațiile de producție, depozitare sau ateliere vor fi amplasate, pe cât posibil, în spatele frontului construit tradițional, evitând expunerea directă către domeniul public;

Se admite majorarea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. cu maximum 10%, față de minimul de 15% / 0,15 prevăzut exclusiv pentru dezvoltarea activităților existente, în zona cuprinsă între frontul construit și șură sau în continuarea organizării tradiționale a gospodăriei, fără afectarea caracterului morfologic al parcelei. Nu se acceptă depășiri în cazul regulii vecinătăților;

Extinderile vor respecta structura gospodăriei tradiționale și nu vor conduce la apariția unor hale, volume disproporționate sau platforme tehnologice incompatibile cu imaginea rurală;

Fațadele construcțiilor noi sau extinse vor utiliza materiale și finisaje compatibile cu arhitectura locală. Se recomandă lemnul, tencuielile minerale și piatra aparentă. Învelitorile pot fi realizate și din materiale contemporane, cu condiția ca acestea să fie mate, fără reflexii, în culori apropiate celor tradiționale și fără profil industrial evident;

Împrejmuirile, platformele, parcurile și spațiile tehnologice vor fi tratate astfel încât să reducă impactul vizual asupra spațiului public, utilizând vegetație înaltă, garduri tradiționale și amenajări peisagere;

Activitățile desfășurate nu vor genera zgomot, vibrații, mirosuri, praf, trafic greu sau alte efecte care depășesc nivelul acceptabil pentru o zonă de locuire rurală;

Depozitarea materiilor prime, a produselor finite, a utilajelor sau a deșeurilor se va realiza exclusiv în interiorul proprietății, în spații organizate și ecranate vizual, fără ocuparea domeniului public;

Orice dezvoltare a acestor activități trebuie să demonstreze, prin documentația tehnică, că integrarea în țesutul construit și în imaginea rurală a localității este păstrată, iar caracterul gospodăriei tradiționale nu este afectat.

Activitățile tolerate nu pot constitui precedent pentru transformarea subzonei într-o zonă de producție sau servicii și nu justifică autorizarea unor investiții cu caracter industrial sau comercial de amploare. Orice extindere care modifică funcțiunea predominantă a proprietății sau afectează caracterul rural al zonei va necesita reglementare printr-o documentație de urbanism distinctă.

Utilizări interzise în zona Lr-a

În cadrul subzonei sunt interzise utilizările care modifică funcțiunea predominantă de locuire rurală, afectează caracterul gospodăriilor tradiționale sau generează disfuncționalități pentru vecinătăți.

Nu sunt admise:

- activități industriale și de producție de orice natură;

- exploatații agricole și zootehnice de scară mare, cu caracter industrial sau semiindustrial;
- hale industriale, depozite logistice, baze de utilaje și platforme tehnologice;
- depozitarea în aer liber a materiilor prime, materialelor de construcții, agregatelor, combustibililor, deșeurilor sau utilajelor;
- activități care generează trafic greu, zgomot, vibrații, fum, praf, mirosuri sau alte forme de poluare incompatibile cu locuirea;
- service-uri auto, vulcanizări, spălătorii auto, stații de carburanți și alte activități similare;
- centre comerciale, showroom-uri, depozite en-gros și alte activități comerciale care depășesc caracterul comerțului de proximitate;
- construcții provizorii cu caracter permanent (containere, barăci, hale ușoare etc.), cu excepția organizărilor de șantier autorizate;
- panouri publicitare de mari dimensiuni, ecrane digitale și alte mijloace de publicitate care afectează imaginea rurală;
- parcări și platforme pentru autocamioane, autobuze sau utilaje agricole de mari dimensiuni;
- orice construcție sau activitate care, prin dimensiune, volum, arhitectură, trafic sau impact asupra mediului, este incompatibilă cu caracterul gospodăriei rurale și al peisajului cultural.

De asemenea, se interzic:

- comasarea sau subdivizarea parcelelor atunci când aceasta conduce la pierderea caracterului istoric al parcelarului;
- amplasarea construcțiilor care întrerup organizarea tradițională a gospodăriei sau afectează fronturile construite caracteristice;
- ocuparea domeniului public cu depozitări, activități comerciale, utilaje sau materiale.
- regularizarea, acoperirea, devierea sau canalizarea cursurilor de apă, cu excepția lucrărilor executate de autoritățile competente pentru gospodărirea apelor;
- ocuparea zonei riverane prin construcții, platforme betonate, depozitări sau alte amenajări care afectează caracterul natural al malurilor ori accesul pentru întreținerea cursului de apă;
- desființarea vegetației riverane valoroase, cu excepția lucrărilor de igienizare, întreținere sau a intervențiilor autorizate pentru gospodărirea apelor;
- împrejurimile opace, zidurile de sprijin continue și alte amenajări care întrerup relația vizuală dintre gospodărie și cursul de apă sau fragmentează peisajul riveran;
- evacuarea apelor uzate, a apelor pluviale poluate, a deșeurilor sau a altor materiale în cursul de apă ori pe malurile acestuia;
- amenajările care reduc permeabilitatea naturală a terenului în zona riverană sau favorizează scurgerea accelerată a apelor;
- iluminatul exterior excesiv, instalațiile și echipamentele care afectează caracterul natural al culoarului de apă.

Nu sunt admise utilizări și intervenții care transformă gospodăria rurală într-o unitate cu caracter industrial, comercial sau logistic și nici lucrări care afectează structura istorică a parcelarului, relația tradițională dintre gospodărie și cursul de apă, vegetația riverană, imaginea rurală sau peisajul cultural al comunei Lăzarea.

Alinierea construcțiilor propuse în zona Lr-a

În cazul în care frontul construit prezintă o aliniere unitară, definită prin existența aceleiași retrageri față de limita proprietății pe minimum patru parcele construite consecutive, construcția nouă se va amplasa pe același aliniament.

În situațiile în care frontul construit este neomogen și nu poate fi identificată o retragere dominantă, amplasarea construcției se va fundamenta prin analiza morfologică a frontului stradal. Dacă analiza nu permite stabilirea unei soluții coerente de integrare, autorizarea se va realiza numai în baza unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va demonstra compatibilitatea intervenției cu structura urbanistică și imaginea rurală a zonei.

Retrageri față de limitele de proprietate în zona Lr-a

Amplasarea construcțiilor urmărește păstrarea organizării tradiționale a gospodăriilor și a caracterului fronturilor construite.

Se vor respecta următoarele reguli:

- față de aliniamentul stradal, retragerea se stabilește conform regulii vecinătăților, pe baza analizei frontului construit existent;
- față de limitele laterale și posterioare, retragerile se vor stabili astfel încât să reproducă tipologia caracteristică gospodăriilor tradiționale din subzonă, respectând relația dintre casa de locuit, anexele gospodărești, curtea și grădina;
- nu se admit amplasări care fragmentează frontul construit sau modifică tipologia tradițională de ocupare a parcelei.

Integrarea în imaginea stradală și în peisajul rural în zona Lr-a

Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) va demonstra explicit modul în care construcția propusă se integrează în țesutul construit existent și în imaginea rurală a localității.

În acest scop, documentația va cuprinde în mod obligatoriu:

- desfășurata stradală, realizată prin relevu, fotomontaj sau fotografie panoramică rectificată, în care vor fi reprezentate construcțiile existente și intervenția propusă la aceeași scară;
- relevul fațadelor construcțiilor analizate, cu evidențierea:
 - materialelor și finisajelor;
 - cromaticii;
 - înălțimii la cornișă și la coamă;
 - pantei și orientării acoperișurilor;
 - ritmului golurilor și proporțiilor volumetrice;
- simulări tridimensionale sau perspective, în cazul intervențiilor care pot modifica în mod semnificativ imaginea străzii, a spațiilor publice sau a peisajului rural.

Scopul documentației suplimentar cerute nu este reproducerea formală a arhitecturii existente, ci demonstrarea compatibilității noii construcții cu structura morfologică, scara, ritmul parcelarului, organizarea gospodăriilor și caracterul arhitectural al satului. Soluțiile propuse trebuie să reprezinte o continuare firească a evoluției localității, evitând atât imitarea literală a arhitecturii tradiționale, cât și contrastele disproporționate care afectează imaginea rurală și peisajul cultural.

Indicatori și indici urbanistici în zona Lr-p

P.O.T.	15%	Sau conform regulii vecinătăților – măsuri suplimentare, descrise mai sus.
C.U.T.	0.15	
H MAX la coamă	Max. 6.50 m	
H MIN	Nu se reglementează	
H STREĂȘINĂ	Max. 3.50 m	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M	

Volumetria construcțiilor în zona Lr-a

Volumetria reprezintă principalul element prin care o construcție nouă se integrează în imaginea satului și în peisajul cultural. În comuna Lăzarea, caracterul construit nu este definit atât de stilul arhitectural, cât de proporția volumelor, relația dintre corpurile de clădire, raportul dintre acoperiș și pereți, precum și de modul în care gospodăriile se înscriu în peisaj.

Prin urmare, prezentul regulament urmărește conservarea acestor caracteristici esențiale, fără a impune reproducerea formală a arhitecturii istorice. Se încurajează arhitectura contemporană, cu condiția ca aceasta să respecte scara, proporțiile și logica de alcătuire specifice satului.

Volumetria construcțiilor noi și a intervențiilor asupra construcțiilor existente va respecta următoarele principii:

- construcțiile vor avea o expresie volumetrică simplă și clară, evitând compozițiile fragmentate artificial sau forme spectaculoase fără justificare funcțională;
- raportul dintre înălțime, lățime și lungime va fi apropiat de cel al construcțiilor tradiționale din vecinătate;
- acoperișul va reprezenta elementul dominant al compoziției arhitecturale, iar pereții vor avea un rol subordonat acestuia;
- se vor evita volumele masive, compacte sau monobloc, care domină spațiul rural și alterează scara tradițională a localității;
- în cazul construcțiilor cu funcțiuni publice, turistice sau economice, necesitățile funcționale nu justifică realizarea unor volume disproporționate. Atunci când suprafața construită este mare, aceasta se va rezolva prin fragmentarea ansamblului în mai multe corpuri de clădire, articulate funcțional și compozițional, după modelul gospodăriilor tradiționale.
- Înălțimea la cornișă și la coamă nu se stabilește prin valori fixe, ci prin regula vecinătăților, urmărindu-se integrarea firească în silueta construită a străzii sau a grupului de gospodării. Sunt încurajate diferențele mici de înălțime între construcții, acestea contribuind la caracterul organic al imaginii satului și evitând uniformizarea artificială.
- Nu se admit elemente volumetrice care ies din planul dominant al fațadelor și modifică caracterul tradițional al construcțiilor, precum balcoane în consolă, bow-window-uri, volume suspendate sau alte accente arhitecturale disproporționate, cu excepția situațiilor documentate istoric sau justificate prin restaurarea unei construcții existente.
- Volumetria construcțiilor va fi analizată nu doar individual, ci și în raport cu imaginea de ansamblu a satului, cu silueta construită, cu relieful și cu perspectivele principale. Nu sunt admise construcții care, prin dimensiune, proporții sau amplasare, devin dominante în cadrul peisajului cultural sau afectează percepția monumentelor istorice, a spațiilor publice ori a peisajului rural.

- Evaluarea volumetriei nu se va realiza exclusiv prin verificarea respectării indicatorilor urbanistici sau a regimului de înălțime, ci și prin aprecierea impactului construcției asupra imaginii satului și a peisajului cultural. O construcție care respectă indicatorii urbanistici, dar afectează caracterul dominant al localității prin volum, proporții sau compoziție, poate fi considerată neconformă cu prezentul regulament.

Acoperișurile în zona Lr-a

- Acoperișul reprezintă elementul dominant al compoziției arhitecturale și unul dintre principalele componente ale imaginii rurale a comunei Lăzarea. Continuitatea siluetei acoperișurilor, proporțiile acestora, materialitatea și modul lor de alcătuire contribuie în mod esențial la identitatea peisajului cultural.
- Acoperișul va fi proiectat ca element unitar al volumului construit, iar toate componentele sale – învelitoare, lucarne, luminatoare, coșuri, panouri solare, instalații și accesorii – vor fi integrate într-o compoziție coerentă, discretă și compatibilă cu imaginea rurală și cu peisajul cultural al comunei Lăzarea.
- Intervențiile asupra construcțiilor existente și proiectarea construcțiilor noi vor urmări păstrarea acestei coerențe, fără a impune reproducerea literală a soluțiilor istorice. Se încurajează utilizarea unor soluții contemporane discrete, compatibile cu caracterul tradițional al localității. Acoperișurile vor avea forme simple, în două ape, fără frângeri inutile ale pantelor și fără volume secundare dominante. Coama principală va constitui elementul ordonator al întregii compoziții. Nu sunt admise acoperișuri-terasă, acoperișuri curbe sau geometrii complexe incompatibile cu caracterul local.
- Se admit, ca regulă generală:
 - acoperișuri în două ape, cu coamă continuă;
 - volume principale acoperite unitar;
 - volume secundare cu pante mai reduse, subordonate volumului principal.
- Nu sunt admise:
 - acoperișuri terasă ca soluție dominantă;
 - acoperișuri curbe;
 - acoperișuri cu geometrii complexe, frângeri succesive sau volume dominante fără justificare funcțională;
- Panta acoperișului va respecta caracterul construcțiilor tradiționale din zona în care este amplasată construcția. În cazul construcțiilor noi, panta va fi stabilită prin analiza vecinătăților, evitând diferențele semnificative față de acoperișurile reprezentative existente, cu mențiunea că panta minimă admisă este de 35°, cu excepția a max. 10% din suprafață, care poate să aibă pantă mai redusă.
- Lucarne și luminatoare
Acoperișul trebuie să rămână perceput ca un volum simplu. În acest scop:
 - suprafața totală a lucarnelor și a ridicărilor locale ale acoperișului nu va depăși 10% din suprafața versantului pe care sunt amplasate; acestea se vor dispune, de regulă, pe versanții posteriori sau în zone puțin perceptibile din spațiul public;
 - formele vor fi simple, fără decorații sau volume excesive.
- Luminatoarele sunt admise numai dacă:
 - sunt plane;
 - sunt montate coplanar cu învelitoarea;
 - utilizează sticlă fără reflexii puternice;
 - nu modifică percepția generală a acoperișului.

- Învelitoarea trebuie să contribuie la unitatea imaginii satului prin materialitate, textură și culoare. Se recomandă utilizarea materialelor naturale sau a materialelor contemporane care reproduc fidel caracteristicile acestora și îmbătrânesc în mod firesc.
Sunt admise:
 - țiglă ceramică solzi, în culoare naturală;
 - draniță, șită sau șindrila din lemn;
 - tablă fâltuită mată din titan-zinc, cupru sau aluminiu prepatinat;
 - alte materiale numai dacă demonstrează compatibilitatea cu imaginea localității.
 Sunt interzise:
 - șindrila bituminoasă;
 - țiglă din beton;
 - țiglă metalică profilată sau texturată;
 - tablă cutată care imită țigla;
 - carton asfaltat;
 - policarbonat;
 - materiale plastice;
 - azbociment și materiale similare;
 - învelitori lucioase sau în culori stridente.
- Streșinile vor constitui o prelungire firească a volumului construit. La intervențiile asupra clădirilor istorice se vor păstra forma, dimensiunile și materialele originale. La construcțiile noi se recomandă streșini de dimensiuni moderate, inspirate din proporțiile locale, evitând supradimensionarea acestora.
- Ventilațiile, tubaturile, echipamentele tehnice și toate instalațiile aparente vor fi integrate în proiectul de arhitectură și nu vor deveni elemente dominante ale imaginii construcției.
- Antenele, antenele satelit și alte echipamente similare vor fi amplasate astfel încât să nu fie vizibile din spațiile publice principale.
- Utilizarea energiei regenerabile este încurajată, cu condiția integrării discrete în arhitectura construcției și în peisajul rural. Panourile fotovoltaice sau solare:
 - vor fi montate coplanar cu învelitoarea;
 - nu vor depăși planul acoperișului;
 - vor ocupa, în zonele protejate, maximum 25% din suprafața unui versant;
 - nu vor afecta perspectivele asupra monumentelor istorice și asupra ansamblurilor construite;
 - nu vor fi amplasate pe acoperișurile monumentelor istorice decât în condițiile prevăzute de legislația specifică și cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Harghita.

Fațadele în zona Lr-a

Fațadele clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor comunei Lăzarea / Studiul istoric se vor conserva și restaura cu păstrarea compoziției, proporțiilor, ritmului golurilor, materialelor, finisajelor și detaliilor arhitecturale caracteristice. Se vor elimina, cu ocazia intervențiilor, elementele și finisajele incompatibile cu caracterul clădirii.

Fațadele construcțiilor noi și ale extinderilor vor contribui la păstrarea imaginii rurale coerente a localității. Acestea se vor integra în caracterul arhitectural al zonei prin volum, compoziție, proporții, raportul dintre plin și gol, ritmul și dimensiunea

gurilor, materialele și cromatica utilizate, fără reproducerea mimetică a arhitecturii istorice.

Se încurajează o arhitectură contemporană inspirată din principiile constructive și spațiale ale arhitecturii tradiționale locale, adaptată tehnologiilor și cerințelor actuale, evitând atât copierea formală a modelelor istorice, cât și soluțiile care generează contraste nejustificate în cadrul construit.

Materialele și finisajele fațadelor vor fi naturale sau compatibile cu tradiția constructivă locală. Sunt recomandate tencuielile minerale, lemnul, piatra naturală și alte materiale specifice zonei. Sunt interzise placările decorative din materiale sintetice, imitațiile de materiale naturale, finisajele lucioase și materialele incompatibile cu caracterul rural al localității.

Tâmplăriile originale ale clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor comunei Lăzarea / Studiul istoric se vor conserva și restaura cu prioritate. În cazul în care înlocuirea este justificată din punct de vedere tehnic, aceasta se va realiza cu tâmplării care respectă materialul, profilatura, dimensiunile, modul de deschidere și împărțirea caracteristice celor existente.

Pentru construcțiile noi se recomandă utilizarea tâmplărilor din lemn, cu profile și împărțiri adecvate caracterului rural al localității.

Aplicarea sistemelor de termoizolare exterioară este permisă numai în măsura în care nu afectează proporțiile fațadelor, adâncimea gurilor, ancadramentele, cornișele, soclurile și celelalte detalii arhitecturale. În cazul clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor comunei Lăzarea/ Studiul istoric, se vor adopta soluții compatibile cu păstrarea valorilor arhitecturale, preferându-se, acolo unde este posibil, soluțiile de termoizolare pe interior.

Culorile fațadelor vor utiliza o paletă cromatică armonizată cu specificul arhitecturii locale și cu clădirile învecinate. Sunt interzise culorile saturate, fluorescente sau combinațiile cromatice care afectează imaginea rurală tradițională.

Instalațiile tehnice, echipamentele de climatizare, cablurile, contoarele și alte instalații similare vor fi integrate discret în arhitectura clădirii și nu vor fi amplasate pe fațadele orientate spre spațiul public.

Fațadele orientate spre spațiul public, precum și cele vizibile din domeniul public, vor beneficia de un tratament arhitectural unitar, contribuind la păstrarea imaginii rurale caracteristice comunei Lăzarea.

Materiale utilizate în zona Lr-a

Materialele utilizate la construcțiile noi, extinderi și intervențiile asupra construcțiilor existente vor fi compatibile cu caracterul arhitectural al localității și cu tradiția constructivă locală, contribuind la păstrarea unei imagini rurale coerente.

Se vor utiliza cu prioritate materiale naturale, durabile și regenerabile, precum lemnul, piatra, tencuielile minerale pe bază de var, cărămida și alte materiale specifice arhitecturii tradiționale locale. Sunt admise și materiale contemporane, cu condiția ca expresia lor arhitecturală, textura, culoarea și modul de punere în operă să fie compatibile cu caracterul zonei.

Materialele vor fi utilizate în acord cu proprietățile lor constructive și expresive, evitând imitațiile și utilizarea decorativă nejustificată a acestora. Se recomandă exprimarea sinceră a materialelor și a sistemelor constructive.

În cazul clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor comunei Lăzarea/ Studiul istoric, materialele originale valoroase se vor conserva și restaura cu prioritate. Înlocuirea acestora este admisă numai atunci când

degradarea nu mai permite conservarea și se va realiza cu materiale compatibile din punct de vedere fizic, chimic și estetic.

Materialele utilizate la extinderi și construcții noi nu vor genera contraste vizuale nejustificate și nu vor diminua valoarea arhitecturală a clădirilor existente sau a ansamblului rural.

Sunt interzise utilizarea materialelor și finisajelor incompatibile cu caracterul arhitectural al subzonei, în special:

- placările decorative din materiale sintetice;
- imitațiile de piatră, cărămidă sau lemn;
- panourile metalice aparente utilizate ca finisaj al fațadelor;
- panourile din polycarbonat vizibile din spațiul public;
- betonul aparent utilizat ca finisaj, cu excepția situațiilor în care acesta face parte din conceptul arhitectural al unei intervenții contemporane de calitate și este integrat armonios în ansamblu;
- finisajele lucioase sau puternic reflectante;
- orice alte materiale sau sisteme constructive care alterează caracterul rural și imaginea tradițională a localității.

Spații libere / Curți și grădini în zona Lr-a

Curțile și grădinile vor păstra caracterul tradițional.

Se vor conserva arborii valoroși existenți.

Parcărilor vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze imaginea clădirilor valoroase.

Platformele și aleile vor utiliza materiale naturale sau permeabile.

Spre domeniul public se vor realiza împrejmuiri transparente sau semitransparente, care să permită perceperea vizuală a vegetației riverane și a apei. Sunt interzise împrejmuirile opace continue și orice alte amenajări care obturează în mod semnificativ relația vizuală dintre domeniul public și cursul de apă.

Se recomandă ca delimitarea spre cursul de apă să fie realizată prin vegetație, garduri din lemn cu transparență ridicată sau alte soluții specifice arhitecturii rurale locale, evitând transformarea malurilor în limite construite rigide.

Documentații obligatorii pentru intervențiile asupra clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric se vor întocmi:

- relevu complet;
- documentație fotografică;
- studiu istoric, dacă natura intervenției o impune;
- studiu de parament pentru lucrările care afectează fațadele istorice;
- expertize tehnice sau alte studii de specialitate, după caz.

Interdicții în cazul clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric

Sunt interzise:

- demolarea clădirilor valoroase, cu excepția cazurilor prevăzute de lege;
- modificarea compoziției fațadelor fără fundamentare;
- utilizarea materialelor incompatibile;
- amplasarea construcțiilor provizorii vizibile din spațiul public;
- containerele și construcțiile prefabricate aparente;
- orice intervenție care afectează caracterul arhitectural și valoarea ambientală a clădirilor.

Zona Lr-m: Zonă de locuire tip rural, cu parcelar tradițional tip montan (liber), cu anexe gospodărești și cu funcțiuni complementare (de ex. agricole)

Zona Lr-m corespunde tipologiei tradiționale de locuire montană, caracterizată prin gospodării dispersate, amplasate pe parcele de dimensiuni mari și printr-o relație directă și permanentă cu peisajul natural. Spre deosebire de țesutul compact al satului, organizarea acestei subzone nu este determinată de frontul stradal, ci de adaptarea gospodăriilor la relief, la resursele naturale și la modul tradițional de exploatare a terenului.

Această formă de ocupare a teritoriului își are originea în vechile sălașe de vară, transformate treptat în gospodării permanente. Construcțiile sunt amplasate liber pe parcelă, fiind organizate, de regulă, în jurul unei curți gospodărești și în relație funcțională cu anexele agricole, livezile, fânețele și pășunile.

Caracterul arhitectural al subzonei este determinat de utilizarea preponderentă a materialelor locale, în special lemnul și piatra, alegere justificată atât de disponibilitatea resurselor, cât și de accesibilitatea redusă a acestor zone.

Dimensiunea redusă a construcțiilor, volumetria simplă și integrarea lor în relief contribuie la definirea unei imagini unitare și discrete.

Un element caracteristic îl reprezintă prezența livezilor și a pomilor fructiferi, care marchează persistența vechilor gospodării chiar și în situațiile în care construcțiile au dispărut. Aceste elemente vegetale constituie componente valoroase ale peisajului cultural și vor fi conservate ori de câte ori este posibil.

Împrejmuirile au un caracter minimal, fiind realizate tradițional din garduri de lemn, garduri de nuije, gard viu sau alte soluții transparente, limitate în principal la curtea gospodăriei. Suprafețele agricole și pajiștile rămân, în cea mai mare parte, deschise, ceea ce permite continuitatea percepției peisajului montan și păstrează relația vizuală dintre gospodării și cadrul natural.

În cazul satului Ghidut, această tipologie de ocupare a teritoriului constituie una dintre principalele valori peisagistice ale localității. Densitatea redusă a construcțiilor, transparența împrejmuirilor și alternanța dintre gospodării, livezi, pajiști și vegetația naturală permit citirea peisajului montan în ansamblul său, reprezentând o caracteristică identitară ce trebuie conservată prin prezentul regulament.

Prin urmare, obiectivul principal al reglementării acestei subzone îl constituie menținerea caracterului deschis al peisajului, păstrarea relației dintre gospodării și cadrul natural și evitarea densificării sau urbanizării excesive, astfel încât dezvoltarea viitoare să continue în mod firesc logica tradițională de ocupare a teritoriului.

Utilizări permise în zona Lr-m

Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea individuală rurală, organizată în gospodării tradiționale, care îmbină funcția de locuire cu activitățile gospodărești specifice mediului rural.

Agricultura practică la scara gospodăriei constituie o funcțiune complementară firească și tradițională, fiind parte integrantă a modului de locuire specific comunei Lăzarea. Sunt permise activități agricole destinate în principal satisfacerii nevoilor gospodăriei, precum și valorificării locale a producției.

În această zonă sunt permise:

- locuințe individuale și gospodării rurale;

- anexe gospodărești aferente locuirii;
- șuri, grajduri, fânare, magazine, pivnițe, bucătării de vară și alte construcții tradiționale specifice gospodăriei;
- adăposturi pentru animale, dimensionate corespunzător caracterului gospodăriei familiale și cu respectarea normelor sanitar-veterinare și de protecție a mediului;
- cultivarea terenurilor agricole, grădini familiale, livezi, plantații de pomi și arbuști fructiferi;
- sere și solarii de mici dimensiuni, integrate în gospodărie;
- apicultură, cu respectarea distanțelor și a condițiilor prevăzute de legislația în vigoare;
- mici ateliere meșteșugărești și activități de prelucrare tradițională, desfășurate în cadrul gospodăriei, care nu generează disconfort pentru vecinătăți;
- activități de agroturism și turism rural, în măsura în care acestea păstrează caracterul gospodăriei tradiționale și nu conduc la transformarea funcțiunii predominante de locuire;
- construcții și instalații edilitare necesare funcționării gospodăriei.

Dimensiunea anexelor și capacitatea adăposturilor pentru animale trebuie să fie proporțională cu caracterul gospodăriei familiale și să nu conducă la apariția unor exploatații agricole sau zootehnice cu caracter industrial ori semiindustrial. Activitățile permise vor respecta caracterul predominant rezidențial al subzonei și nu vor genera zgomot, mirosuri, trafic sau alte forme de disconfort care depășesc nivelul obișnuit al unei gospodării rurale tradiționale.

Sunt, de asemenea, permise:

- prelucrarea primară a produselor agricole și zootehnice provenite din gospodărie (lapte, fructe, miere, plante medicinale, produse din carne etc.), la scară gospodărească și fără impact asupra vecinătăților;
- prelucrarea și valorificarea lemnului provenit din exploatarea gospodăriei, exclusiv în cadrul unor ateliere tradiționale de mică capacitate, fără caracter industrial;
- activități meșteșugărești specifice zonei montane (dulgherie, tâmplărie, șindrilărie, fierărie, împletituri, prelucrarea lânii și alte meșteșuguri tradiționale);
- pensiuni rurale, case de oaspeți și alte structuri de primire turistică de capacitate redusă, integrate în gospodăria existentă și în caracterul arhitectural al subzonei;
- amenajări pentru ecoturism și turism de natură, precum refugii, foișoare, locuri de popas, trasee tematice și puncte de informare, realizate din materiale naturale și integrate în peisaj;
- amenajări pentru valorificarea produselor locale și a gastronomiei tradiționale, desfășurate în cadrul gospodăriei;
- activități educative, culturale și demonstrative privind agricultura tradițională, meșteșugurile locale și patrimoniul rural;
- platforme pentru compostarea deșeurilor vegetale și amenajări destinate gestionării sustenabile a resurselor gospodăriei;
- microinstalații pentru producerea energiei din surse regenerabile destinate consumului propriu, integrate discret în peisaj și fără afectarea caracterului arhitectural al gospodăriei.
- amenajări destinate prevenirii riscurilor naturale și adaptării la schimbările climatice, precum colectarea și utilizarea apelor pluviale, retenția locală a apei, stabilizarea naturală a versanților și plantările cu specii locale, cu condiția integrării acestora în caracterul peisajului montan.

Se încurajează utilizările care contribuie la menținerea activităților agricole tradiționale, a livezilor, a fânețelor și a pășunilor, acestea fiind considerate componente esențiale ale peisajului cultural montan.

Utilizări permise cu condiționări zona Lr-m

Sunt permise funcțiuni complementare locuirii rurale, cu condiția ca acestea să nu modifice caracterul predominant rezidențial și agricol al gospodăriei și să nu afecteze imaginea rurală a localității.

Se admit:

- activități de agroturism, turism rural și cazare în gospodărie;
- pensiuni rurale de capacitate redusă, puncte gastronomice locale și alte servicii turistice compatibile cu gospodăria tradițională;
- ateliere meșteșugărești, activități de artizanat și prelucrarea tradițională a produselor agricole;
- prelucrarea și valorificarea produselor obținute în gospodărie (lapte, carne, fructe, legume, miere și alte produse tradiționale), în unități de capacitate redusă;
- servicii și comerț de proximitate, destinate în principal satisfacerii necesităților comunității locale;
- echipamente pentru producerea energiei din surse regenerabile destinate consumului propriu al gospodăriei.

În cadrul acestei subzone funcționează în mod tradițional mici servicii, ateliere și activități meșteșugărești, care contribuie la economia locală și la vitalitatea satului. Acestea pot fi menținute sau dezvoltate numai în următoarele condiții:

- activitatea desfășurată rămâne compatibilă cu funcțiunea predominantă de locuire rurală;
- construcțiile destinate acestor activități nu depășesc scara și volumetria caracteristice unei gospodării tradiționale; în acest scop se admite majorarea indicatorilor urbanistici POT și CUT cu maximum 10% față de valorile prevăzute pentru zonă sau rezultate prin aplicarea regulii vecinătăților;
- există acordul scris al proprietarilor direct învecinați;
- activitatea nu generează zgomot, vibrații, fum, mirosuri, praf, trafic greu sau alte forme de disconfort incompatibile cu locuirea;
- nu se ocupă domeniul public cu mărfuri, terase, depozitări, utilaje, reclame sau alte amenajări;
- investitorul asigură integral necesarul de parcaje și spații de manevră în interiorul proprietății;
- aprovizionarea și funcționarea activității nu afectează circulația locală și nu modifică caracterul liniștit al zonei.

Comerțul alimentar și nealimentar de uz curent, necesar deservirii populației, constituie o excepție și poate fi autorizat prin hotărâre a Consiliului Local, cu condiția integrării în țesutul construit existent, a respectării caracterului arhitectural al gospodăriei și a evitării degradării imaginii rurale a localității.

Toate intervențiile vor respecta prevederile prezentului regulament privind integrarea în sit, utilizarea materialelor tradiționale, protejarea peisajului cultural și păstrarea caracterului specific al gospodăriei rurale.

Se admit, de asemenea:

- activități de ecoturism, turism activ și educație pentru natură, desfășurate la scară redusă și integrate în gospodăria existentă;
- centre de interpretare a patrimoniului natural și cultural, mici spații expoziționale, ateliere demonstrative și activități educative privind tradițiile locale, agricultura montană și meșteșugurile;
- puncte de închiriere pentru biciclete, schiuri, echipamente pentru drumeție sau alte activități recreative, cu condiția integrării acestora în gospodăria existentă și fără amenajări comerciale de amploare;
- amenajări exterioare pentru recreere și odihnă, foișoare, vetre de foc, platforme permeabile și alte dotări specifice gospodăriei rurale, realizate din materiale naturale și integrate în peisaj;
- adăposturi sezoniere pentru animale și construcții agricole specifice exploatării pajiștilor și fânețelor, dimensionate în raport cu exploatarea gospodăriei.

Activitățile turistice și serviciile complementare vor fi organizate astfel încât să nu conducă la urbanizarea peisajului montan, la fragmentarea proprietăților sau la transformarea gospodăriilor în ansambluri cu caracter comercial.

Echipamentele pentru producerea energiei din surse regenerabile sunt admise numai în măsura în care sunt integrate discret în ansamblul gospodăriei și nu afectează percepția peisajului montan sau imaginea construcțiilor tradiționale (de exemplu sunt montate la sol).

Capacitatea funcțiilor complementare va fi limitată astfel încât locuirea și activitatea agricolă tradițională să rămână funcțiile dominante ale gospodăriei, iar caracterul rural și montan al subzonei să nu fie afectat.

Utilizări tolerate în zona Lr-m

În cadrul subzonei există mici unități productive, ateliere și servicii dezvoltate organic, rezultate din evoluția istorică a gospodăriilor rurale și reprezentând, în multe cazuri, continuarea unor meșteșuguri sau activități economice tradiționale. Acestea pot fi menținute și modernizate, fără extinderea caracterului lor industrial, cu respectarea următoarelor condiții:

- funcțiunea de locuire rămâne funcțiunea predominantă a proprietății, iar activitatea economică are caracter complementar acesteia;
- sunt utilizate materiale și soluții constructive compatibile cu arhitectura locală;
- sunt conservate relieful natural, arborii valoroși, livezile tradiționale și vegetația caracteristică;
- nu sunt afectate perspectivele caracteristice asupra peisajului montan;
- există acordul scris al proprietarilor direct învecinați, în cazul activităților care pot genera disconfort;
- activitatea nu generează zgomot, vibrații, fum, praf, mirosuri, iluminat excesiv, trafic greu sau alte forme de disconfort incompatibile cu caracterul subzonei;
- parcajele, platformele și spațiile de manevră sunt asigurate integral în interiorul proprietății și vor utiliza, pe cât posibil, îmbrăcăminte permeabile sau semipermeabile;
- aprovizionarea și funcționarea activității nu afectează circulația locală și nu necesită modernizarea infrastructurii rutiere la un standard urban;
- împrejurimile și amenajările exterioare păstrează caracterul deschis al peisajului montan și nu fragmentează percepția acestuia;

- extinderile vor respecta structura gospodăriei tradiționale și nu vor conduce la apariția unor hale, volume disproporționate sau platforme tehnologice incompatibile cu imaginea rurală.
- fațadele construcțiilor noi sau extinse vor utiliza materiale și finisaje compatibile cu arhitectura locală. Se recomandă lemnul, tencuielile minerale și piatra aparentă
- învelitorile pot fi realizate și din materiale contemporane, cu condiția ca acestea să fie mate, fără reflexii, în culori apropiate celor tradiționale și fără profil industrial evident;
- împrejurimile, platformele, parcurile și spațiile tehnologice vor fi tratate astfel încât să reducă impactul vizual asupra spațiului public, utilizând vegetație înaltă, garduri tradiționale și amenajări peisagere;

Activitățile desfășurate nu vor genera zgomot, vibrații, mirosuri, praf, trafic greu sau alte efecte care depășesc nivelul acceptabil pentru o zonă de locuire rurală; Depozitarea materiilor prime, a produselor finite, a utilajelor sau a deșeurilor se va realiza exclusiv în interiorul proprietății, în spații organizate și ecranate vizual, fără ocuparea domeniului public; Orice dezvoltare a acestor activități trebuie să demonstreze, prin documentația tehnică, că integrarea în țesutul construit și în imaginea rurală a localității este păstrată, iar caracterul gospodăriei tradiționale nu este afectat.

Activitățile tolerate nu pot constitui precedent pentru transformarea subzonei într-o zonă de producție sau servicii și nu justifică autorizarea unor investiții cu caracter industrial sau comercial de amploare. Orice extindere care modifică funcțiunea predominantă a proprietății sau afectează caracterul rural al zonei va necesita reglementare printr-o documentație de urbanism distinctă.

Comerțul alimentar și nealimentar de uz curent, destinat în principal deservirii comunității locale și turiștilor, poate fi autorizat prin hotărâre a Consiliului Local, cu condiția integrării în gospodăria existentă și a respectării caracterului arhitectural și peisagistic al zonei.

Utilizări interzise în zona Lr-m

În cadrul subzonei sunt interzise utilizările care modifică funcțiunea predominantă de locuire rurală, afectează caracterul gospodăriilor tradiționale sau generează disfuncționalități pentru vecinătăți.

Nu sunt admise:

- activități industriale și de producție la scară largă de orice natură;
- exploatații agricole și zootehnice de scară mare, cu caracter industrial sau semiindustrial;
- hale industriale, depozite logistice, baze de utilaje și platforme tehnologice;
- depozitarea în aer liber a materiilor prime, materialelor de construcții, agregatelor, combustibililor, deșeurilor sau utilajelor;
- activități care generează trafic greu, zgomot, vibrații, fum, praf, mirosuri sau alte forme de poluare incompatibile cu locuirea;
- service-uri auto, vulcanizări, spălătorii auto, stații de carburanți și alte activități similare;
- centre comerciale, showroom-uri, depozite en-gros și alte activități comerciale care depășesc caracterul comerțului de proximitate;

- construcții provizorii cu caracter permanent (containere, barăci, hale ușoare etc.), cu excepția organizărilor de șantier autorizate;
- panouri publicitare de mari dimensiuni, ecrane digitale și alte mijloace de publicitate care afectează imaginea rurală;
- parcări și platforme pentru autocamioane, autobuze sau utilaje agricole de mari dimensiuni;
- orice construcție sau activitate care, prin dimensiune, volum, arhitectură, trafic sau impact asupra mediului, este incompatibilă cu caracterul gospodăriei rurale și al peisajului cultural.

De asemenea, se interzic:

- comasarea sau subdivizarea parcelelor atunci când aceasta conduce la pierderea caracterului istoric al parcelarului;
- amplasarea construcțiilor care întrerup organizarea tradițională a gospodăriei sau afectează fronturile construite caracteristice;
- ocuparea domeniului public cu depozități, activități comerciale, utilaje sau materiale.

Nu sunt admise construcții cu un volum unitar cu o suprafață construită la sol mai mare de 600 m².

Construcțiile care depășesc această suprafață pot fi autorizate numai dacă sunt descompuse în mai multe volume distincte, inspirate din organizarea tradițională a gospodăriilor rurale, astfel încât fiecare volum să respecte scara caracteristică a construcțiilor locale.

Volumele vor fi articulate prin retrageri, decalaje, curți interioare, pasarele, galerii, porticuri sau alte elemente de legătură, evitând perceperea construcției ca un singur corp masiv. Organizarea volumetrică va reproduce logica tradițională a ansamblurilor gospodărești, alcătuite din corpuri distincte cu funcțiuni diferite, și va contribui la integrarea construcției în peisajul rural.

Nu se admite fragmentarea exclusiv formală a fatadelor sau a acoperisului în scopul eludării prezentei prevederi. Fragmentarea trebuie să fie reală, perceptibilă volumetric și funcțional, iar ansamblul rezultat să reducă impactul vizual al construcției asupra peisajului și imaginii rurale.

Principiul general: Nu sunt admise utilizări care transformă gospodăria rurală într-o unitate cu caracter industrial, comercial sau logistic și nici intervenții care afectează structura istorică a parcelarului, imaginea rurală sau peisajul cultural al comunei lăzarea.

Alinierea construcțiilor propuse în zona Lr-m

În subzona Lr-m, criteriul principal de amplasare nu îl constituie alinierea construcțiilor, ci integrarea armonioasă în peisaj. Se vor evita soluțiile care conduc la urbanizarea peisajului prin fronturi construite continue, densificări excesive sau modificări importante ale reliefului natural.

În subzona Lr-m, amplasarea construcțiilor urmărește integrarea în cadrul natural și păstrarea caracterului dispersat al gospodăriilor, evitând formarea unor fronturi construite continue sau a unor grupări specifice mediului urban.

Construcțiile noi se vor amplasa astfel încât:

- să respecte organizarea tradițională a gospodăriei, în jurul unei curți funcționale;
- să se adapteze reliefului natural, evitând terasările ample, zidurile de sprijin de mari dimensiuni și modificările importante ale configurației terenului;
- să valorifice orientarea favorabilă față de însorire, vânturile dominante și relația cu vegetația existentă;
- să păstreze percepția peisajului deschis și relația vizuală dintre gospodării și cadrul natural;
- să utilizeze, pe cât posibil, amplasamentele ocupate istoric de gospodării sau zonele deja antropizate, evitând fragmentarea pajiștilor și a livezilor.

Nu se admite amplasarea construcțiilor pe culmi dominante, în poziții care afectează silueta peisajului sau generează un impact vizual disproporționat.

Retrageri față de limitele de proprietate în zona Lr-m

În această subzonă nu se stabilesc retrageri uniforme, deoarece parcelarul și organizarea gospodăriilor rezultă din adaptarea la condițiile naturale ale terenului.

Amplasarea construcțiilor se stabilește în funcție de:

- configurația reliefului;
- organizarea tradițională a gospodăriei;
- poziția construcțiilor existente;
- vegetația valoroasă;
- accesul existent;
- păstrarea caracterului deschis al peisajului.

Față de limitele laterale și posterioare ale proprietății, construcțiile vor respecta distanțe care să permită funcționarea gospodăriei și să mențină caracterul dispersat al ocupării terenului. Se recomandă retrageri de min. 5 m față de limitele parcelelor.

Nu sunt admise amplasări care conduc la:

- apariția unor fronturi construite continue;
- densificarea artificială a gospodăriilor;
- obturarea perspectivelor caracteristice asupra peisajului;
- fragmentarea excesivă a spațiilor verzi și a terenurilor agricole.

Integrarea în peisajul montan

Documentația DTAC va demonstra integrarea construcției în cadrul natural prin:

- analiza relației cu relieful și vegetația;
- analiza perspectivelor apropiate și îndepărtate;
- secțiuni caracteristice prin terenul natural;
- simulări sau fotomontaje atunci când construcția este vizibilă din drumurile publice sau din punctele importante de belvedere.

Scopul documentației suplimentare cerute nu este reproducerea formală a arhitecturii existente, ci demonstrarea compatibilității noii construcții cu structura

morfologică, scara, ritmul parcellarului, organizarea gospodăriilor și caracterul arhitectural al satului și încadrarea în peisajul montan. Soluțiile propuse trebuie să reprezinte o continuare firească a evoluției localității, evitând atât imitarea literală a arhitecturii tradiționale, cât și contrastele disproporționate care afectează imaginea rurală și peisajul cultural.

Indici și indicatori urbanistici în zona Lr-m

P.O.T.	10 %
C.U.T.	0,9 în cazul locuințelor temporare, respectiv C.U.T. = 1,4 în cazul serviciilor și locuințelor permanente;.
H MAX la coamă	Max. 6.50 m
H MIN	Nu se reglementează
H STREAȘINĂ	Max. 3.50 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+M

Suprafața minimă a parcelor construibile

- Pentru a împiedica îndesirea excesivă, se stabilesc următoarele suprafețe minime:
 - 500 m² pentru locuințe temporare și pentru servicii mici, punctuale (închirieri/reparații echipamente agrement), respectiv comerț tip băcănie, cu suprafața construită la sol de max. 150 m²;
 - 600 m² pentru locuințe permanente;
 - 5.000 m² pentru servicii (cabane, pensiuni) și funcțiuni de recreere și agrement.
- Investițiile mari, care depășesc scara redusă, vor fi realizate pe bază de P.U.Z.; (sunt considerate investiții mari cele care depășesc suprafața construită de 600 m²).

Poziționarea clădirilor pe parcelă și retrageri față de limite în zona Lr-m

Regim de construire: discontinuu.

Clădirile principale vor fi amplasate cu latura lungă aproximativ perpendicular pe stradă, pentru a nu obtura vederea spre peisajul din fundal. Clădirile secundare nu pot fi intercalate între fațada principală a clădirii principale și domeniul public. Nu se admit construcții anexe prefabricate tip container, barăci sau construcții metalice aparente.

Aspectul exterior și conformarea volumetrică în zona Lr-m

Se va urmări o expresie arhitecturală îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului montan și rural. Aspectul compozițional și arhitectural al clădirilor se va realiza prin:

- folosirea critică a materialelor noi și moderne;
- ridicarea nivelului calitativ al imaginii construite;
- corelarea funcțională între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Proiectanții vor urmări ca, pentru clădirile/funcțiunile mai ample, să existe cât mai multe elemente care să amplifice senzația de scară umană – prin spargerea volumelor mari în serii de forme mici și simple, articularea volumelor prin spații vitrate și adaptarea formei clădirii la funcțiune.

- Volumetria va utiliza elementele tradiționale de protecție climatică, precum prispe, pridvoare, foișoare sau alte soluții reinterpretate contemporan, specifice arhitecturii locale.
Volumul principal va avea acoperiș simetric în două ape, cu două frontoane, cu rezolvare volumetrică simplă, asemănătoare caselor/șurelor tradiționale din zonă. Se recomandă iluminarea mansardei prin timpanele de la capete (spre stradă și spre curte) sau prin ferestre tip mansardă, evitându-se modificări ale volumetriei simple și ale aspectului curat al acoperișului.
Dacă din motive funcționale este necesară utilizarea unei lucarne sau „ridicarea parțială a acoperișului”, suprafețele însumate ale acestor zone de acoperiș cu pantă mai redusă nu vor depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate, și se vor dispune numai spre fațada posterioară sau pe jumătatea posterioară a fațadelor laterale.
Volumelor secundare (de exemplu zone de servicii) li se va aplica o arhitectură bazată pe combinații de volume simple cu șarpantă de pantă mai redusă și spații intermediare.
- Acoperișul volumului principal se va realiza în două ape, simetrice, cu prelungiri peste volumele secundare adosate; sunt permise doar acoperișuri drepte, formate din planuri; nu se admit suprafețe curbate sau riglate; coama acoperișurilor principale va fi, în principiu, perpendiculară pe linia străzii; elementele volumetrice secundare ale acoperișurilor vor forma un ansamblu unitar, bine articulat. Pantă acoperișurilor volumelor principale se va încadra între 45°–60°, în funcție și de pantele construcțiilor vecine. Pe maximum 10% din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse.
- Acoperișurile volumelor secundare mai mari se vor realiza în pante simetrice în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse; se admit țesirile tradiționale la capetele coamei. Volumele secundare pot avea pante mai reduse, dar în general nu mai mici de 35°;
- Pentru volume secundare minore sunt admise acoperișuri asimetrice sau în pantă unică. În cazuri justificate, volumele secundare pot fi acoperite cu acoperiș terasă sau acoperiș verde, numai pe fațadele posterioare sau pe jumătatea lor posterioară.
- Învélitori admise:
 - țigle ceramice, culoare naturală (cărămiziu), preferabil țiglă solzi;
 - scândură ignifugată, nevopsită;
 - draniță, șită, șindrila ignifugată, nevopsită;
 - tablă metalică mată*, cutată, de culoare gri, cu aspect asemănător învelitorilor de scândură;
 - tablă fâltuită care se patinează frumos (cupru, titan-zinc sau aluminiu vopsit cu aspect de titan-zinc).
- Învélitori interzise:
 - șindrila bituminoasă;
 - țigle din beton;
 - țigle colorate;
 - țigle metalice texturate;
 - tablă profilată (altă decât cea descrisă mai sus*);
 - carton asfaltat;
 - materiale plastice de orice fel;
 - policarbonat;
 - plăci de azbociment, ondulate etc.

Tonurile naturale sunt obligatorii. Nu se admit învelitori cu culori stridente sau puternic reflectante.

Streșinile la construcțiile noi vor fi reduse la minimum, dar montate în exteriorul planului etajului. Ca excepție, în cazul construcțiilor cu structură/finisaj aparent de lemn, lățimea streșinii poate fi de 1/8 din înălțimea construcției (de la terenul amenajat la streășină), dar nu mai puțin de 60 cm.

- Lucarnele, aerisirile, luminatoarele, jgheburile, burlanele, coșurile de fum, antenele și eventualele panouri solare se vor proiecta astfel încât impactul lor vizual asupra peisajului să fie minim, conform aceluiași principii ca la acoperișuri (integrare discretă, finisaj mat, culori naturale, evitarea vizibilității dinspre drum).
- Fațade și finisaje:
Zona accesului principal se va trata ca un spațiu intermediar, cu rol de tranziție între spațiul public și interiorul clădirii, prin una dintre următoarele soluții:
 - realizarea unui acoperiș distinct de protecție a accesului;
 - retragerea accesului în volumul construcției, astfel încât să se creeze un spațiu protejat.

Tâmplăriile vor fi de preferință din lemn sau lemn stratificat (cu excepția ușilor pentru spații tehnice). Tâmplăriile din PVC albe sau în culori stridente sunt interzise, fiind acceptate doar cele cu aspect apropiat de lemn (culoare și textură).

Sunt interzise ornamentele istorice, balustradele din inox sau fier forjat și geamurile reflectante. Obloanele funcționale și jardinierele cu flori sunt permise.

Finisajele exterioare vor combina, în spirit tradițional:

- socluri din piatră naturală sau socluri tencuite;
- tencuieli văruițe sau vopsite în culori pastel;
- finisaje din lemn aparent pentru volumele secundare și timpan;
- utilizarea critică a materialelor moderne, fără distorsionarea imaginii generale.

Zidăria aparentă de piatră despicată/tăiată/fasonată (preferabil locală) este permisă până la nivelul planșeului de peste parter. Nu se acceptă zidării aparente din cărămidă, piatră de rostogolire sau bucăți de lemn în mortar, nici lăcuirea pietrei. Placajele de piatră nu vor depăși nivelul planșeului de călcare de la parter și vor fi realizate numai din piatră locală; placajele de lemn sunt admise fără culori stridente. Culorile stridente sunt interzise.

- Garduri și împrejmuiri
Gardurile și porțile vor fi preferabil din lemn, executate conform tradiției locale, cu geometrie plană și caracter transparent. Nu pot fi vopsite în culori stridente. Pentru obturarea vederii se va utiliza vegetație (specii locale), garduri vii etc. Sunt permise garduri din plasă de sârmă/plasă sudată cu ochiuri mari, cu condiția plantării unui rând de vegetație.
Sunt interzise gardurile din piatră, beton, panouri metalice opace, șipci metalice, fier forjat, panouri din polycarbonat sau similare, precum și elementele decorative care ies din tiparul tradițional. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Porțile situate în aliniament se vor deschide spre interior. În cazul porților secuiești, se vor urma modelele caracteristice pentru regiunea Gheorgheni.
- Parcajele se vor asigura exclusiv în afara spațiului public, în interiorul parcelei, în conformitate cu Normativul P 132/1993 și cu prevederile art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Parcarea vehiculelor se va realiza cât mai puțin perceptibil din zona drumului public. Parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Plantații și spații verzi: la amenajarea suprafețelor verzi se va ține cont de principiul întreținerii facile și de utilizarea materialelor și florei locale. Autorizarea executării

construcțiilor va prevedea obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U. și în spiritul încurajării dezvoltării spațiilor verzi și pe proprietate privată.

- Imagine generală, dezvoltare sustenabilă: aspectul și caracterul zonei se vor îmbunătăți prin conservarea cadrului natural și a vegetației valoroase. Elementele peisajului construit vor reflecta caracterul montan al arhitecturii locale. Se vor utiliza materiale naturale, iar suprafețele exterioare impermeabile vor fi reduse la minim. Suprafețele pentru alei și parcări vor fi permeabile (piatră naturală, pietriș, dale înierbate), fiind interzise suprafețele mari din beton aparent sau asfalt.
- Modificările terenului vor fi minime, cu evitarea zidurilor de sprijin și păstrarea reliefului existent, documentația DTAC conținând plan de sistematizare verticală. Se va evita poluarea vizuală, semnalistica stridentă și luminile pulsante. Iluminatul va fi discret, cu surse de lumină caldă, fără culori stridente.
- Drumurile de acces și parcările din interiorul parcelelor se vor realiza din dale înierbate, grilaje cu impact vizual redus sau pietriș, cu evitarea suprafețelor betonate sau asfaltate. Lățimea acceselor auto nu va depăși 4 m, panta maximă admisă fiind de 10%. Procentul maxim ocupat de drumuri de acces, parcări și trotuare pavate este de 25% din suprafața unei parcele, restul reprezentând spații verzi cu căi de călcare din materiale naturale. Fiecare funcțiune va asigura numărul de parcaje necesare în interiorul parcelei.
- Dependințe și anexe gospodărești
Nu se admit construcții anexe prefabricate tip container, barăci sau construcții metalice aparente. Spațiile de depozitare, spațiile de colectare a gunoiului, echipamentele de curățare a zăpezii, dotările instalațiilor electrice și de încălzire, transformatoarele, panourile solare, boilerele, contoarele de gaz vor fi integrate în garduri, în volumul construcției, în subsol ori în zone ecranate discret.

L - bl: zonă de locuințe colective

Zona L - bl cuprinde un ansamblu existent de dimensiuni reduse de locuințe colective, rezultat al dezvoltărilor din perioada socialistă, care se diferențiază de țesutul tradițional al comunei prin tipologia construcțiilor și modul de ocupare a terenului. Această zonă constituie o situație particulară în cadrul localității și nu este caracteristică structurii istorice a satului.

Având în vedere caracterul rural al comunei și obiectivul conservării imaginii tradiționale, subzona L - bl își păstrează limitele existente, fără posibilitatea extinderii sau a realizării unor noi zone de locuințe colective.

Utilizări permise în zona L - bl

- locuințe colective;
- spații tehnice aferente locuirii;
- spații verzi, locuri de joacă și parcaje aferente.

Utilizări permise cu condiționări în zona L - bl

Se admit funcțiuni complementare locuirii, amplasate exclusiv la parterul clădirilor existente (cabine, birouri, comerț de proximitate, servicii), cu condiția ca acestea:

- să nu genereze disconfort pentru locuire;
- să nu ocupe domeniul public;
- să asigure parcajele necesare în interiorul proprietății;
- să nu modifice imaginea arhitecturală a ansamblului.

Utilizări interzise în zona L - bl

Se interzic:

- extinderea zonei L - bl sau realizarea unor noi clădiri de locuințe colective;
- supraetajarea sau modificarea volumetriei clădirilor existente;
- închiderea individuală și neunitară a balcoanelor și logiilor;
- construcții provizorii, garaje, containere și anexe improvizate;
- activități industriale, de producție sau depozitare;
- service-uri auto, spălătorii auto, depozite de materiale și alte activități incompatibile cu locuirea;
- amplasarea panourilor publicitare de mari dimensiuni;
- ocuparea domeniului public cu parcuri, depozități sau activități comerciale.

Obiectivul intervențiilor îl constituie îmbunătățirea calității locuirii și integrarea cât mai firească a ansamblului în imaginea localității.

Intervenții admise în zona L - bl:

Sunt admise lucrări de consolidare, reabilitare, modernizare și eficientizare energetică a clădirilor existente.

Mansardarea este permisă numai în interiorul volumului actual al acoperișului, fără modificarea formei, a înălțimii la cornișă sau a siluetei construcției.

Reabilitarea termică se realizează numai pe baza unui proiect unitar pentru întreaga clădire.

În cadrul lucrărilor de reabilitare este obligatorie îmbunătățirea expresiei arhitecturale a fațadelor prin:

- utilizarea unei cromatici unitare și discrete;
- fațadele construcțiilor vor utiliza materiale naturale. Lemnul va reprezenta minimum 20% din suprafața totală a fațadelor. În cazul utilizării tâmplăriilor exterioare integral din lemn, procentul minim al suprafețelor placate cu lemn poate fi redus la 10% din suprafața fațadelor.;
- eliminarea intervențiilor neunitare asupra balcoanelor, tâmplăriilor și finisajelor.

Pentru diminuarea impactului vizual asupra imaginii satului se vor amenaja spații verzi și plantații de arbori la limita domeniului public și în jurul ansamblului. Parcajele nou amenajate și cele rezultate în urma reabilitării vor utiliza soluții constructive permeabile sau semipermeabile, cu excepția suprafețelor unde cerințele tehnice impun altă soluție. Parcajele vor fi integrate prin plantarea de arbori și amenajări peisagistice, evitând realizarea unor suprafețe asfaltate continue și contribuind la reducerea efectului de insulă de căldură și la integrarea ansamblului în caracterul rural al comunei.

Învelitoarea trebuie să contribuie la unitatea imaginii satului prin materialitate, textură și culoare. Se recomandă utilizarea materialelor naturale sau a materialelor contemporane care reproduc fidel caracteristicile acestora și îmbătrânesc în mod firesc.

Sunt admise:

- țiglă ceramică solzi, în culoare naturală;

Sunt interzise:

- șindrilă bituminoasă;
- țiglă din beton;
- țiglă metalică profilată sau texturată;
- tablă cutată care imită țigla;
- carton asfaltat;
- policarbonat;
- materiale plastice;
- azbociment și materiale similare;
- învelitori lucioase sau în culori stridente.

Indicatori urbanistici în zona L - bl

P.O.T.	80%	Se păstrează valorile existente, cu excepția CUT, care poate fi mărit la 3.8 prin mansardare în interiorul volumului acoperișului.
C.U.T.	3.2 / 3.8	
H MAX la coamă	Max. 15,00 m	
H MIN	Nu se reglementează	
H STREȘINĂ	Max. 12,00 m	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+3	

Zone pentru locuințe sezoniere și case de vacanță L -s

Zona L-s cu parcelar atipic este destinată locuirii temporare, reprezentată prin case de vacanță și construcții destinate recreerii. Această subzonă corespunde unor parcelări realizate anterior elaborării prezentului P.U.G., în cadrul cărora au fost constituite parcele de dimensiuni reduse și au fost edificate deja construcții cu funcțiune de locuire sezonieră. Prin urmare, subzona reprezintă o situație urbanistică existentă, care este recunoscută și reglementată prin prezentul regulament, fără a constitui un model de dezvoltare pentru alte zone ale comunei.

Caracterul subzonei este determinat de dimensiunile reduse ale parcelelor și de densitatea relativ ridicată a construcțiilor, aspecte care generează frecvent conflicte de vecinătate privind accesul, parcare, însoțirea, intimitatea, evacuarea apelor pluviale și utilizarea spațiilor exterioare.

Obiectivul principal al regulamentului este limitarea efectelor negative generate de această structură parcelară, asigurarea unei ocupări echilibrate a terenului și integrarea construcțiilor în peisajul rural și natural al comunei, fără accentuarea procesului de densificare.

Pe parcelele de dimensiuni reduse, proiectarea va urmări în primul rând reducerea conflictelor funcționale dintre proprietari și asigurarea unei conviețuirii armonioase între vecinătăți. Respectarea indicatorilor urbanistici nu exonerează proiectantul de obligația demonstrării, prin Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), a compatibilității soluției propuse cu caracterul subzonei și cu condițiile concrete ale amplasamentului.

Sunt considerate construibile parcelele existente cu suprafețe mici, cu condiția ca acestea să fi fost constituite legal anterior aprobării prezentului P.U.G. Prezentă prevedere nu justifică realizarea unor noi parcelări care conduc la diminuarea suprafeței minime a parcelelor stabilite prin regulament.

Reglementarea acestei subzone are caracter de regularizare a unei situații existente și urmărește îmbunătățirea calității fondului construit și a condițiilor de locuire, fără încurajarea extinderii parcelarului atipic sau a reproducerii acestui model de dezvoltare în alte zone ale comunei.

Indicatori urbanistici

P.O.T.	50%
C.U.T.	0,75
H MAX la coamă	Max. 6,00 m
H MIN	Nu se reglementează
H STREȘINĂ	Max. 3,00 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M

Obligația elaborării P.U.D.

Autorizarea intervențiilor se realizează exclusiv pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

P.U.D.-ul va demonstra în mod obligatoriu:

- funcționalitatea amplasării construcției pe parcelă;
- asigurarea accesului carosabil și pietonal;
- rezolvarea integrală a parcării în interiorul proprietății;

- respectarea condițiilor de însorire și iluminare naturală pentru construcția propusă și pentru proprietățile învecinate;
- limitarea impactului asupra intimității vecinătăților prin poziționarea golurilor, teraselor și balcoanelor;
- integrarea în peisajul rural și în cadrul natural;
- modul de amenajare a spațiilor verzi și al suprafețelor permeabile.

Amplasarea construcțiilor

Construcțiile vor fi amplasate astfel încât să reducă disconfortul generat de dimensiunea redusă a parcelelor.

Se va urmări:

- păstrarea unor spații libere suficiente pentru iluminare, ventilare și vegetație;
- evitarea orientării directe a teraselor, balcoanelor și suprafețelor vitrate către curțile învecinate aflate la distanțe mici;
- limitarea efectului de umbră asupra proprietăților învecinate;
- retragerile față de limitele parcelelor vor fi de min. 3 m

Integrarea în imaginea rurală

Construcțiile noi vor fi proiectate astfel încât să se integreze armonios în peisajul rural și natural al comunei.

În acest scop se vor respecta următoarele principii:

- utilizarea unei volumetrii simple, de scară redusă sau medie;
- evitarea volumelor dominante sau a construcțiilor cu aspect urban;
- utilizarea lemnului, pietrei, tencuielilor minerale și a altor materiale naturale sau cu aspect natural;
- utilizarea unei cromatice discrete, inspirate din materialele tradiționale locale;
- acoperișuri în două ape sau cu forme compatibile cu arhitectura locală, cu învelitori mate și culori apropiate celor tradiționale;
- evitarea suprafețelor vitrate continue și a finisajelor reflectorizante;
- păstrarea vegetației existente și plantarea de arbori și arbuști autohtoni;
- menținerea unui procent ridicat de suprafață permeabilă;
- evitarea împrejmuirilor opace, recomandându-se garduri transparente, garduri vii sau alte soluții specifice mediului rural.

Utilizări permise

- case de vacanță;
- locuințe individuale cu utilizare sezonieră;
- anexe gospodărești de mici dimensiuni;
- foșoare, terase, pergole și alte amenajări compatibile;
- spații verzi și amenajări peisagere;
- echipamente edilitare aferente.

Utilizări permise cu condiționări

Se admit:

- activități de turism rural;
- servicii destinate exclusiv deservirii turiștilor și locuitorilor zonei, cu condiția:
 - să nu genereze trafic excesiv;
 - să nu producă zgomot sau alte forme de disconfort;
 - să asigure integral locurile de parcare în incintă;
 - să nu ocupe domeniul public;

- să respecte imaginea rurală și peisajul natural.

Utilizări interzise

Nu sunt admise:

- locuințe colective;
- activități industriale, de producție sau depozitare;
- exploatații agricole și zootehnice;
- hale, depozite și construcții cu caracter industrial;
- service-uri auto, spălătorii auto și stații de carburanți;
- construcții provizorii utilizate permanent (containere, barăci etc.);
- panouri publicitare de mari dimensiuni;
- garduri opace din beton sau tablă;
- depozitarea materialelor și utilajelor în aer liber;
- orice activitate care produce zgomot, vibrații, fum, mirosuri sau trafic incompatibil cu funcțiunea de recreere.

- **IS - zona pentru instituții și servicii; cu subzone**

- **Zonă IS - A: Instituții și servicii, în clădiri existente identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric:**

Subzona IS – Instituții și servicii, Categoria A, cuprinde terenurile și construcțiile aferente unor instituții și servicii publice sau private care funcționează în clădiri existente identificate prin Studiul de inventariere a valorilor și Studiul istoric al comunei Lăzarea ca având valoare arhitecturală și din punct de vedere urbanistic, valoare ambientală. Aceste clădiri contribuie la caracterul construit și la identitatea localității, reprezentând repere ale imaginii rurale și ale evoluției istorice a comunei. Deși nu beneficiază de statutul juridic de monument istoric, ele constituie elemente valoroase ale patrimoniului construit local și beneficiază de măsuri de protecție prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Subzona include atât clădirile instituțiilor și serviciilor, cât și terenurile aferente necesare funcționării acestora. Intervențiile asupra construcțiilor și amenajările exterioare vor urmări conservarea valorilor arhitecturale și ambientale identificate prin studiile de fundamentare, precum și integrarea armonioasă a eventualelor completări contemporane în caracterul rural al comunei Lăzarea.

Funcțiuni recomandate

- instituții culturale;
- centre comunitare;
- biblioteci;
- spații expoziționale;
- centre de interpretare a patrimoniului;
- funcțiuni educaționale;
- servicii turistice și culturale de mică amploare;
- activități care contribuie la punerea în valoare a patrimoniului construit și a identității comunei Lăzarea.

Utilizări permise

Sunt permise:

- instituții ale administrației publice;
- unități de învățământ;
- instituții și servicii culturale;
- biblioteci, muzee, centre culturale și spații expoziționale;
- instituții religioase și activități conexe;
- unități sanitare și de asistență socială;
- servicii administrative și profesionale;
- sedii ale organizațiilor neguvernamentale, fundațiilor și asociațiilor;
- servicii turistice, culturale și educaționale desfășurate în clădirile existente;
- activități destinate promovării patrimoniului construit, a tradițiilor locale și a identității culturale;
- spații verzi, amenajări peisagistice și dotări aferente funcționării instituțiilor;
- lucrări de restaurare, conservare, consolidare, reabilitare, modernizare și eficientizare energetică, realizate cu respectarea prevederilor prezentului regulament;

- mansardarea în interiorul volumului, cu păstrarea șarpantei existente;
- extinderi limitate / se permit extinderi ale școlilor sau altor instituții publice, în limita normelor de suprafață, cu condiția respectării valorilor istorice și peisagere ale ansamblului.

Utilizări permise cu condiționări

Sunt admise, cu respectarea prezentului regulament:

- schimbarea destinației clădirilor existente către alte funcțiuni de instituții și servicii compatibile cu caracterul arhitectural al imobilului;
- extinderi și completări funcționale, cu volumetrie subordonată clădirii existente;
- construcții noi necesare funcționării instituției, amplasate astfel încât să nu afecteze valoarea arhitecturală și ambientală a ansamblului;
- amenajări exterioare, parcaje și dotări tehnico-edilitare integrate în caracterul locului;
- echipamente pentru producerea energiei din surse regenerabile destinate consumului propriu, integrate discret în arhitectura ansamblului;
- puncte gastronomice locale, cafenele, librării, magazine de prezentare sau alte funcțiuni complementare culturale și turistice, atunci când acestea contribuie la punerea în valoare a clădirii și nu afectează funcțiunea principală.

Aceste funcțiuni sunt admise numai dacă:

- nu afectează valorile arhitecturale și ambientale identificate prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric;
- nu modifică scara și caracterul ansamblului construit;
- nu generează trafic, zgomot sau alte forme de disconfort incompatibile cu funcțiunea instituțională;
- necesarul de parcaje va fi asigurat în interiorul proprietății sau conform soluțiilor aprobate de autoritatea administrației publice locale. Parcajele vor utiliza, pe cât posibil, îmbrăcăminti permeabile sau semipermeabile (pavaje înierbate, dale înierbate, pietriș stabilizat sau alte soluții similare), vor fi integrate prin amenajări peisagistice și plantări de arbori și nu vor afecta caracterul arhitectural și ambiental al ansamblului.

Utilizări tolerate

Se pot menține până la încetarea activității:

- funcțiuni existente care nu corespund integral prezentului regulament, dar care nu generează disfuncționalități majore;
- construcții și amenajări existente legal, realizate anterior aprobării prezentului P.U.G., chiar dacă nu respectă în totalitate prevederile actuale privind amplasarea sau indicatorii urbanistici.
- Extinderea acestor utilizări este permisă numai dacă se demonstrează reducerea impactului asupra caracterului arhitectural și ambiental al subzonei.

Utilizări interzise

Sunt interzise:

- funcțiuni industriale și activități productive;

- depozitări en-gros și activități logistice;
- exploatații agricole și zootehnice;
- hale, platforme tehnologice și construcții cu caracter industrial;
- service-uri auto, vulcanizări, spălătorii auto, stații de carburanți și alte activități similare;
- construcții provizorii, containere, barăci și alte structuri incompatibile cu caracterul subzonei;
- amplasarea construcțiilor sau instalațiilor care afectează imaginea clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric;
- panouri publicitare de mari dimensiuni, ecrane digitale și alte mijloace de publicitate care afectează imaginea construită;
- depozitarea materialelor, utilajelor sau deșeurilor în spațiile vizibile din domeniul public;
- orice intervenție care afectează valorile arhitecturale, urbanistice sau ambientale ale clădirilor și ale ansamblului;
- utilizarea materialelor și finisajelor incompatibile cu caracterul arhitectural al subzonei.

Obligatorități:

Tâmplăriile originale se vor păstra și restaura ori de câte ori este posibil. Înlocuirea acestora este admisă numai atunci când starea tehnică o impune, cu păstrarea materialului, proporțiilor, profilaturii, modului de deschidere și împărțirii caracteristice. În cazul în care tâmplăriile originale au fost înlocuite cu tâmplării din PVC sau cu alte soluții incompatibile cu caracterul arhitectural al clădirii, la prima intervenție asupra fațadelor sau la înlocuirea acestora se va reveni la tâmplării din lemn, realizate cu respectarea proporțiilor, profilaturii, împărțirii și modului de deschidere caracteristice construcției.

Alegerea cromaticii fațadelor se va fundamenta pe un studiu stratigrafic al tencuielilor și al finisajelor istorice, realizat de personal de specialitate, atunci când intervenția presupune refacerea integrală sau parțială a finisajelor exterioare. Înnelitorile vor fi executate obligatoriu din țiglă ceramică tip solzi, de culoare naturală (roșu cărămiziu), fără finisaje lucioase sau angobate, cu respectarea modului tradițional de montaj.

Orice intervenție nou construită va respecta următoarele reguli obligatorii:

Volumele noi nu vor obtura vizibilitatea clădirilor monument istoric dinspre arterele de circulație, spațiile publice sau perspectivele valoroase identificate în studiul istoric.

Claritatea diferenței între vechi și nou: extinderile orizontale și mansardările vor evidenția clar delimitarea dintre volumele originale și completările ulterioare, respectând principiul intervențiilor reversibile și al compatibilității materiale și formale. Se vor evita soluțiile care imită în mod fals caracterul original.

Pentru proiectele de mansardare, documentația va include obligatoriu o secțiune cu profilul străzii, pentru evaluarea impactului volumetric. Iluminarea mansardei se va face prin timpan sau ferestre tip mansardă, fără modificarea volumetriei generale a acoperișului. Luminatoarele sau ferestrele de acoperiș sunt admise numai pe versanții orientați spre interiorul parcelei. Suprafața totală a luminatoarelor nu poate depăși 10% din suprafața versantului de acoperiș în care sunt montate.

Orice construcție nouă va avea o volumetrie redusă, subordonată clădirilor istorice. Materialele, finisajele și paleta cromatică vor fi compatibile cu caracterul monumentului, fără a imita decorativ elementele istorice. Sunt interzise construcțiile anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, construcțiile metalice aparente și orice structuri cu caracter provizoriu vizibile din spațiul public.

Dotări și echipări moderne

Se recomandă dotarea clădirilor cu sisteme de energie regenerabilă (solară, eoliană, geotermală etc.), cu condiția ca amplasarea acestora să nu afecteze imaginea și integritatea volumetrică a monumentului. Panourile solare nu se vor monta pe versanții acoperișurilor vizibile dinspre spațiul public.

Interdicții

Sunt interzise în mod expres:

- intervențiile care afectează valorile arhitecturale, istorice sau ambientale ale clădirilor identificate ca valoroase prin Studiul de inventariere a valorilor și Studiul istoric;
- amplasarea construcțiilor, instalațiilor sau echipamentelor care, prin dimensiune, volumetrie sau amplasare, perturbă imaginea ansamblului și caracterul subzonei;
- utilizarea materialelor și finisajelor incompatibile cu caracterul arhitectural al subzonei, precum placările din materiale sintetice, panourile metalice aparente, panourile din policarbonat și alte soluții cu expresie industrială;
- utilizarea betonului aparent ca finisaj atunci când acesta afectează caracterul arhitectural și ambiental al ansamblului. Betonul aparent poate fi admis în cadrul unor intervenții contemporane de calitate, dacă utilizarea sa este justificată arhitectural și se integrează armonios în context prin scară, textură, culoare și compoziție;
- construcțiile provizorii, containerele și alte structuri incompatibile cu caracterul arhitectural al subzonei.

Sunt interzise materialele, finisajele și soluțiile constructive care, prin expresie, textură, culoare, reflexie sau mod de punere în operă, sunt incompatibile cu caracterul arhitectural și ambiental al subzonei.

În zona institutiilor și serviciilor, realizarea de spații verzi plantate este obligatorie, în procent minim de 10% din suprafața terenului.

Parcaje și facilități pentru mobilitate

Parcajele vor fi concepute ca parte integrantă a amenajării peisagistice a parcelei, nu ca suprafețe tehnice dominante. Organizarea, materialele și vegetația vor contribui la integrarea acestora în caracterul rural și la diminuarea impactului vizual și climatic asupra mediului construit.

Parcajele vor fi amplasate astfel încât să nu domine imaginea spațiului public și să nu afecteze caracterul rural al localității.

Se recomandă amplasarea parcajelor lateral sau în partea posterioară a parcelei. Amplasarea acestora între aliniamentul stradal și fațada principală a clădirii se

admite numai în măsura în care soluția este justificată funcțional și este integrată prin amenajări peisagistice.

Parcajele vor fi realizate, pe cât posibil, cu îmbrăcămînți permeabile sau semipermeabile, precum pavaje înierbate, dale înierbate, pietriș stabilizat sau alte soluții similare, care permit infiltrarea apelor pluviale.

Suprafețele destinate parcurii vor fi integrate prin plantarea de arbori, arbuști și garduri vii, astfel încât să contribuie la reducerea efectului de insulă de căldură și la integrarea amenajării în peisaj.

Se vor evita platformele asfaltate sau betonate continue de mari dimensiuni. Parcajele vor fi fragmentate prin insule verzi plantate, ori de câte ori dimensiunea acestora o justifică.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele de parcare vor fi infiltrate, pe cât posibil, în interiorul proprietății, prin soluții bazate pe natură sau prin alte sisteme care reduc scurgerea de suprafață.

Iluminatul, mobilierul urban și celelalte dotări aferente parcajelor vor avea un caracter discret și vor fi integrate în conceptul peisagistic al amplasamentului.

Se vor amenaja spații pentru parcare bicicletelor, amplasate în apropierea accesului principal, ușor accesibile și integrate în amenajarea exterioară.

Se recomandă realizarea de rastele pentru biciclete acoperite, dimensionate în funcție de capacitatea și funcțiunea clădirii, precum și prevederea posibilității de extindere a acestora în cazul creșterii utilizării mobilității active.

Amenajările exterioare vor favoriza accesul pietonal și ciclabil, asigurând trasee directe, sigure și accesibile între spațiul public, parcajele pentru biciclete și intrările în clădiri.

Indicatori urbanistici

P.O.T.	65%
C.U.T.	1.00
H MAX la coamă	Max.12,00 m
H MIN	Nu se reglementează
H STREĂȘINĂ	3,00 ÷ 6,00 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M

Notă:.....În situația în care valorile indicatorilor urbanistici (POT și/sau CUT) aferente construcțiilor existente depășesc valorile maxime stabilite prin prezentul regulament, acestea se consideră menținute ca situație existentă legală.

Se admite majorarea cu maximum 5% a valorilor existente ale POT și CUT, exclusiv pentru lucrări de extindere necesare adaptării funcționale și tehnice a construcțiilor existente, precum realizarea grupurilor sanitare, asigurarea accesibilității, spații tehnice, circulații verticale, instalații sau alte intervenții similare indispensabile funcționării acestora.

Extinderile vor avea caracter complementar, vor fi subordonate construcției existente și nu vor afecta valorile arhitecturale, ambientale și peisagistice ale subzonei.

▪ Subzonă IS - B – Instituții și servicii, clădiri noi

Subzona IS – B Instituții și Servicii, cuprinde clădirile noi destinate funcțiilor instituționale sau de servicii publice și private, altele decât cele adăpostite de clădiri cu caracter de monument istoric. Amplasarea și configurarea acestor clădiri trebuie să asigure o integrare armonioasă în contextul rural al localității Lăzarea.

Sunt încurajate funcțiunile care contribuie la dezvoltarea serviciilor publice, a educației, culturii, sănătății, economiei locale și turismului durabil, cu condiția integrării acestora în caracterul rural și în peisajul cultural al comunei Lăzarea.

Pentru clădirile noi din această subzonă se recomandă:

- realizarea proiectării prin concurs de arhitectură acolo unde importanța funcțiunii o justifică,
- adoptarea unei arhitecturi contemporane de calitate, cu preferință pentru utilizarea lemnului și a materialelor naturale locale,
- dezvoltarea unei expresii arhitecturale coerente și echilibrate, care să nu afecteze identitatea rurală a localității.

Clădirile noi vor respecta caracterul peisajului cultural și al imaginii rurale prin:

- utilizarea predominantă a materialelor tradiționale sau naturale (lemn local, piatră, tencuiei minerale în culori pastel),
- evitarea materialelor lucioase, reflexive, artificiale ori specifice mediului industrial,
- folosirea unei cromatice discrete, în tonuri naturale sau pastelate, compatibile cu specificul local,
- evitarea volumelor excesive, a fațadelor vitrate de mari dimensiuni și a formelor incongruente cu scara locuirii rurale,
- adaptarea învelitorilor la tipologia locală, cu pante adecvate și culori tradiționale.

Utilizări permise

În cadrul acestei subzone sunt permise:

- instituții și servicii publice sau private, în conformitate cu legislația în vigoare;
- instituții ale administrației publice;
- unități de învățământ, formare profesională și educație;
- instituții și servicii culturale;
- biblioteci, săli multifuncționale, centre comunitare și spații expoziționale;
- unități sanitare și de asistență socială;
- sedii ale organizațiilor neguvernamentale, fundațiilor și asociațiilor;
- servicii administrative și profesionale;
- servicii financiar-bancare și poștale;
- servicii de proximitate și comerț aferent funcțiunii instituționale;
- unități turistice și de informare turistică;
- spații verzi, amenajări peisagistice și dotări tehnico-edilitare aferente funcțiunii.

Utilizări permise cu condiționări

Sunt admise:

- construcții noi destinate instituțiilor și serviciilor publice sau private;
- extinderea și modernizarea construcțiilor existente;
- schimbarea destinației clădirilor către alte funcțiuni instituționale sau de servicii compatibile;

- spații pentru alimentație publică, puncte gastronomice locale, cafenele și mici unități comerciale, atunci când acestea deservește funcțiunea principală;
- echipamente pentru producerea energiei din surse regenerabile destinate consumului propriu;
- parcaje, platforme și amenajări exterioare.

Aceste funcțiuni sunt admise numai dacă:

- se integrează în caracterul rural și în peisajul cultural al comunei;
- respectă prevederile privind arhitectura, materialele, cromatica și învelitorile stabilite prin prezentul regulament;
- construcțiile nu depășesc scara și volumetria caracteristică zonei;
- sunt asigurate integral necesarul de parcaje și spațiile de manevră în interiorul proprietății sau conform soluțiilor aprobate de autoritatea administrației publice locale;
- parcajele vor utiliza, pe cât posibil, îmbrăcăminte permeabile sau semipermeabile și vor fi integrate prin plantări de arbori și amenajări peisagistice;
- activitatea nu generează trafic greu, zgomot, vibrații, fum, praf sau alte forme de disconfort incompatibile cu vecinătățile;
- sunt respectate relațiile cu spațiul public și se asigură accesibilitatea universală.

Utilizări interzise

În cadrul subzonei IS – Instituții și Servicii, categoria B, sunt interzise:

- activități industriale, de producție, depozitare sau logistică;
- unități de prelucrare care generează zgomot, vibrații, mirosuri, fum, praf sau alte forme de poluare;
- depozitarea în aer liber a materialelor, utilajelor, deșeurilor, agregatelor sau combustibililor;
- construcții provizorii cu caracter permanent (containere, barăci, chioșcuri improvizate, hale provizorii etc.), cu excepția celor utilizate temporar pe durata executării lucrărilor;
- structuri metalice aparente, hale industriale sau alte construcții incompatibile cu caracterul instituțional și cu imaginea rurală;
- parcuri, platforme tehnologice sau spații de manevră care domină spațiul public ori afectează percepția clădirilor;
- amplasarea panourilor publicitare de mari dimensiuni, a ecranelor digitale, firmelor luminoase sau a altor mijloace de publicitate care afectează imaginea localității;
- utilizarea materialelor, finisajelor și culorilor stridente, reflectorizante sau specifice mediului industrial;
- volume disproportionale, fațade vitrate continue, acoperișuri incompatibile cu specificul local sau alte soluții arhitecturale care afectează integrarea în peisajul cultural;
- împrejurări opace realizate din tablă, beton prefabricat sau alte materiale incompatibile cu caracterul rural;
- orice intervenție care afectează perspectivele asupra monumentelor istorice, valorilor ambientale sau imaginii rurale protejate.

Alinierea construcțiilor

Clădirile vor fi amplasate cu retragere față de aliniamentul stradal, minim 10 m. Spațiul rezultat între împrejurare și fațada principală va fi amenajat preponderent

ca spațiu verde, cu vegetație, arbori și arbuști, putând include alei pietonale și accese carosabile strict necesare. Se vor evita suprafețele impermeabilizate extinse. Spațiul verde frontal nu reprezintă o suprafață reziduală, ci o componentă a peisajului stradal ("curte de onoare") contribuind la identitatea localității, la confortul climatic și la continuitatea relației dintre spațiul construit și cadrul natural.

Spațiul verde dintre aliniament și construcție

Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniamentul stradal, conform prevederilor prezentului regulament. Spațiul rezultat între limita proprietății și fațada principală va fi amenajat ca spațiu verde reprezentativ, cu rol de tranziție între domeniul public și construcție.

Spațiul verde va fi amenajat preponderent cu suprafețe plantate, arbori, arbuști, gard viu și vegetație perenă, utilizând cu prioritate specii locale, adaptate condițiilor climatice și peisajului specific comunei Lăzarea.

Se recomandă plantarea unor arbori de talie medie sau mare, care să contribuie la umbrirea spațiului, la îmbunătățirea microclimatului și la integrarea construcției în peisajul rural.

Sunt admise alei pietonale, accese carosabile și platforme necesare funcționării clădirii, cu condiția limitării suprafețelor impermeabilizate. Se vor utiliza, pe cât posibil, îmbrăcăminti permeabile sau semipermeabile.

Parcajele amplasate în această zonă vor fi limitate la strictul necesar pentru oaspeți, integrate prin vegetație și plantări de arbori și nu vor ocupa caracterul dominant al frontului stradal.

Se interzice utilizarea spațiului verde frontal pentru depozitări, platforme tehnologice, amplasarea utilajelor, containerelor, panourilor publicitare sau a altor amenajări incompatibile cu caracterul reprezentativ al zonei.

Amenajarea spațiului verde va urmări continuitatea imaginii stradale și integrarea armonioasă a construcției în cadrul peisajului construit și natural, evitând soluțiile excesiv mineralizate sau amenajările cu caracter urban.

Se recomandă colectarea și infiltrarea locală a apelor pluviale prin suprafețe permeabile, rigole verzi, grădini de ploaie sau alte soluții bazate pe natură, în vederea reducerii scurgerii de suprafață și a îmbunătățirii microclimatului.

Parcaje și facilități pentru mobilitate

Parcajele vor fi concepute ca parte integrantă a amenajării peisagistice a parcelei, nu ca suprafețe tehnice dominante. Organizarea, materialele și vegetația vor contribui la integrarea acestora în caracterul rural și la diminuarea impactului vizual și climatic asupra mediului construit.

Parcajele vor fi amplasate astfel încât să nu domine imaginea spațiului public și să nu afecteze caracterul rural al localității.

Se recomandă amplasarea parcajelor lateral sau în partea posterioară a parcelei. Amplasarea acestora între aliniamentul stradal și fațada principală a clădirii se admite numai în măsura în care soluția este justificată funcțional și este integrată prin amenajări peisagistice.

Parcajele vor fi realizate, pe cât posibil, cu îmbrăcăminti permeabile sau semipermeabile, precum pavaje înierbate, dale înierbate, pietriș stabilizat sau alte soluții similare, care permit infiltrarea apelor pluviale.

Suprafețele destinate parcurii vor fi integrate prin plantarea de arbori, arbuști și garduri vii, astfel încât să contribuie la reducerea efectului de insulă de căldură și la integrarea amenajării în peisaj.

Se vor evita platformele asfaltate sau betonate continue de mari dimensiuni. Parcajele vor fi fragmentate prin insule verzi plantate, ori de câte ori dimensiunea acestora o justifică.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele de parcare vor fi infiltrate, pe cât posibil, în interiorul proprietății, prin soluții bazate pe natură sau prin alte sisteme care reduc scurgerea de suprafață.

Iluminatul, mobilierul urban și celelalte dotări aferente parcajelor vor avea un caracter discret și vor fi integrate în conceptul peisagistic al amplasamentului.

Se vor amenaja spații pentru parcare a bicicletelor, amplasate în apropierea accesului principal, ușor accesibile și integrate în amenajarea exterioară.

Se recomandă realizarea de rastele pentru biciclete acoperite, dimensionate în funcție de capacitatea și funcțiunea clădirii, precum și prevederea posibilității de extindere a acestora în cazul creșterii utilizării mobilității active.

Amenajările exterioare vor favoriza accesul pietonal și ciclabil, asigurând trasee directe, sigure și accesibile între spațiul public, parcajele pentru biciclete și intrările în clădiri.

Volumetria construcțiilor

În cazul construcțiilor destinate instituțiilor și serviciilor, cerințele funcționale nu justifică realizarea unor volume dominante. Funcțiunile complexe vor fi rezolvate prin organizarea spațiilor în mai multe corpuri de clădire sau prin fragmentarea volumului construit, astfel încât ansamblul să păstreze scara și caracterul specific arhitecturii rurale.

Volumetria construcțiilor va fi adaptată caracterului rural al localității și peisajului cultural, urmărindu-se integrarea firească în cadrul construit și natural.

Construcțiile vor avea volume simple, clare și proporționate, evitând configurațiile excesiv de complexe, volumele dominante și compozițiile care contrastează prin scară sau expresie cu specificul local.

Funcțiunile de dimensiuni mari vor fi rezolvate, pe cât posibil, prin fragmentarea volumetrică în corpuri distincte, articulate într-o compoziție unitară, inspirată din organizarea tradițională a gospodăriilor rurale, evitând imaginea unei construcții monolitice.

Raportul dintre volumele construite și spațiile libere va asigura păstrarea caracterului deschis al amplasamentului, integrarea vegetației și continuitatea percepției peisajului.

Clădirile vor fi adaptate configurației terenului, evitând modificările majore ale reliefului, platformele artificiale extinse, zidurile de sprijin de mari dimensiuni și alte intervenții care alterează morfologia naturală.

În cazul terenurilor în pantă, construcțiile vor urma topografia naturală prin diferențierea cotelor, terasări limitate și adaptarea volumelor la relief, evitând apariția unor socluri înalte sau a unor volume disproporționate.

Volumetria va evidenția funcțiunea clădirii fără a afecta scara specifică localității. Volumele principale și secundare vor fi ierarhizate clar, iar anexele vor avea dimensiuni și expresie subordonate construcției principale.

Se recomandă utilizarea unor soluții arhitecturale contemporane care valorifică principiile constructive tradiționale, materialele locale și tehnologiile actuale, fără imitarea formală a arhitecturii istorice.

Fațadele vitrate de mari dimensiuni, consolele excesive, volumele suspendate și alte elemente cu expresie arhitecturală incompatibilă cu caracterul rural sunt interzise atunci când afectează integrarea construcției în peisaj și în imaginea localității.

Acoperiș, învelitoare

Construcțiile vor avea acoperișuri în șarpantă, cu pante de minimum 35%, adaptate tipologiei arhitecturale locale. Învelitorile vor fi realizate obligatoriu din țiglă ceramică tip solzi, de culoare naturală, montată în sistem tradițional. Nu sunt admise învelitori lucioase, smălțuite sau în culori incompatibile cu caracterul rural al localității.

Prin excepție, în cazul unor intervenții contemporane de calitate, fundamentate prin conceptul arhitectural, se pot utiliza învelitori din tablă fâltuită din titan-zinc sau cupru, cu condiția ca acestea să contribuie la integrarea construcției în context și să nu afecteze imaginea rurală a localității.

Tâmplării

Tâmplăriile exterioare vor fi realizate obligatoriu din lemn. Sunt admise atât soluții tradiționale, cât și reinterpretări contemporane, cu condiția păstrării unei expresii arhitecturale compatibile cu caracterul rural și cu specificul local.

Garduri

Împrejmuirile spre spațiul public vor fi realizate obligatoriu din lemn și/sau gard viu. Sunt admise și combinații între garduri din lemn și vegetație, cu păstrarea caracterului transparent al împrejmuirii. Sunt interzise gardurile din panouri prefabricate din beton, tablă, PVC sau alte materiale incompatibile cu caracterul rural al localității.

Interdicții

Nu se admit:

- funcțiuni, construcții sau amenajări care, prin dimensiune, arhitectură, trafic generat, nivel de zgomot, iluminat, publicitate, emisii sau impact vizual, sunt incompatibile cu funcțiunea instituțională și de servicii ori cu caracterul rural și peisajul cultural al comunei Lăzarea,
- construcții prefabricate tip container sau structuri metalice aparente,
- volume agresive, discordante, indiferent de funcțiune,
- palete cromatice stridente sau finisaje care deteriorează imaginea rurală.

Indicatori urbanistici

P.O.T.	40%
C.U.T.	0.8
H MAX la coamă	Max.9,00 m
H MIN	Nu se reglementează

H STREȘINĂ	3,00 ÷ 6,00 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1 +M

În zona institutiilor si serviciilor, realizarea de spatii verzi plantate este obligatorie în procent minim de 10% din suprafata terenului.

Zonă tip producție

Zona IDP – producție reglementează situația unor zone de producție de mică amploare, existente și intercalate în țesutul cu funcțiune predominant rezidențială. Acestea reprezintă situații urbanistice consolidate, caracterizate prin proximitatea directă față de locuințe și prin lipsa posibilității instituirii unor zone de protecție cu lățime corespunzătoare.

Obiectivul principal al regulamentului îl constituie reducerea impactului funcțional, vizual și de mediu asupra vecinătăților, fără extinderea caracterului industrial al subzonei și prin integrarea treptată a acestor activități în peisajul rural al comunei.

În acest scop, toate investițiile noi, extinderile și lucrările de modernizare vor include măsuri compensatorii obligatorii, după caz:

- plantarea de arbori, garduri vii și perdele vegetale de protecție, utilizând cu prioritate specii locale;
- realizarea unor zone verzi care să contribuie la filtrarea vizuală și fonică a incintelor;
- îmbunătățirea izolației fonice a clădirilor și utilizarea echipamentelor cu nivel redus de zgomot;
- integrarea arhitecturală a construcțiilor prin utilizarea unor volume simple, materiale naturale sau compatibile și cromatică discretă;
- mascarea instalațiilor tehnice, platformelor tehnologice și zonelor de depozitare prin vegetație sau elemente construite compatibile;
- limitarea suprafețelor impermeabilizate și utilizarea, pe cât posibil, a pavajelor permeabile pentru circulațiile și parcajele interioare;
- colectarea și gestionarea apelor pluviale în interiorul proprietății, utilizând soluții bazate pe natură ori de câte ori este posibil;
- organizarea fluxurilor de aprovizionare și transport astfel încât să se reducă impactul asupra circulației locale și asupra zonelor de locuire.
- Toate intervențiile vor demonstra că măsurile adoptate conduc la diminuarea impactului fonic, vizual și asupra mediului, contribuind la integrarea activităților productive în caracterul rural al comunei.

Extinderea activităților productive este admisă numai dacă, în urma intervenției, impactul asupra vecinătăților este egal sau mai redus decât în situația existentă.

Utilizări permise

- activități productive existente de mică amploare, nepoluante sau cu impact redus asupra mediului;
- ateliere de prelucrare, reparații, meșteșuguri și producție artizanală;
- depozitare aferentă exclusiv activității desfășurate pe parcelă;
- birouri administrative și spații tehnice aferente activității productive;
- circulații, parcaje, platforme tehnologice și utilități necesare funcționării.

Utilizări permise cu condiționări

- extinderea activităților productive existente, numai dacă se demonstrează că impactul asupra vecinătăților (zgomot, trafic, emisii, aspect vizual) este egal sau mai redus decât în situația existentă;

- introducerea unor activități productive noi, exclusiv în clădiri existente, dacă acestea se încadrează în categoria activităților nepoluante și nu generează disconfort pentru locuire;
- depozitări exterioare, numai dacă sunt integral ecranate prin vegetație și/sau împrejurimi opace integrate arhitectural;
- activități comerciale destinate valorificării produselor realizate pe amplasament, cu caracter complementar funcțiunii productive;
- locuință de serviciu pentru administrator sau personalul de pază, dacă este justificată funcțional și integrată în ansamblu.

Utilizări tolerate

- activități productive existente care depășesc parțial nivelul de impact admis, exclusiv până la modernizarea sau reorganizarea acestora;
- construcții și amenajări existente care nu respectă integral prezentul regulament, fără posibilitatea extinderii impactului asupra vecinătăților;
- platforme și depozitări existente în aer liber, până la reorganizarea incintei, cu obligația realizării măsurilor de ecranare prevăzute de regulament.

Utilizări interzise

- activități industriale și agroindustriale cu impact semnificativ asupra mediului;
- activități care intră sub incidența Directivei Seveso sau necesită zone de protecție incompatibile cu vecinătatea locuirii;
- activități generatoare de zgomot, vibrații, fum, mirosuri, praf sau emisii care depășesc limitele admise la limita proprietății;
- stații de betoane, stații de asfalt, cariere, balastiere, concasoare și alte activități extractive;
- depozitarea deșeurilor, centrelor de colectare a deșeurilor, a materialelor periculoase sau a substanțelor inflamabile ori toxice;
- depozitări exterioare neorganizate și platforme de stocare vizibile din spațiul public;
- parcare și staționare permanentă a autovehiculelor grele, utilajelor de mare tonaj și remorcilor;
- orice extindere care conduce la creșterea nivelului de zgomot, trafic, emisii sau impact vizual față de situația existentă;
- orice utilizare incompatibilă cu caracterul rural al comunei și cu funcțiunea predominant rezidențială a vecinătăților.

Intervenții asupra construcțiilor existente

În cazul modernizării, extinderii sau schimbării destinației construcțiilor existente, intervențiile vor urmări reducerea impactului vizual al ansamblului și integrarea acestuia în peisajul rural al comunei.

În acest scop, după caz, se vor aplica una sau mai multe dintre următoarele măsuri:

- placarea parțială a fațadelor cu lemn sau alte materiale naturale ori cu aspect natural;
- realizarea de fațade verzi, pergole vegetale sau sisteme de vegetație cățărătoare, adaptate condițiilor locale;
- plantarea de arbori, garduri vii și perdele vegetale pentru ecranarea construcțiilor și a platformelor tehnologice;

- reorganizarea și mascarea instalațiilor tehnice exterioare și a zonelor de depozitare;
- utilizarea unei cromatice neutre, inspirate din culorile materialelor tradiționale locale;
- reducerea suprafețelor vizibile de tablă sau panouri metalice prin tratarea arhitecturală a fațadelor;
- înlocuirea înprejmirilor industriale neadecvate cu soluții integrate în caracterul rural.

Măsurile adoptate vor fi stabilite în funcție de caracteristicile construcției existente și vor demonstra o reducere a impactului vizual asupra spațiului public și asupra vecinătăților.

Nu se urmărește imitarea arhitecturii tradiționale, ci diminuarea impactului construcțiilor productive și integrarea lor contemporană în peisajul rural al comunei.

Extinderea construcțiilor existente

Extinderea construcțiilor productive existente este admisă numai dacă intervenția conduce la îmbunătățirea integrării urbanistice, arhitecturale și peisagistice a ansamblului și nu determină creșterea impactului asupra vecinătăților.

Extinderile vor respecta următoarele reguli:

- se vor integra coerent în compoziția ansamblului existent, evitându-se apariția unor volume dominante sau disproporționate;
- se recomandă realizarea extinderilor sub forma unor volume distincte, articulate, evitându-se prelungirea liniară a halelor existente;
- fațadele extinderilor vor utiliza materiale naturale sau cu aspect natural, ori soluții contemporane compatibile cu caracterul rural;
- în cazul construcțiilor realizate din panouri metalice sau panouri termoizolante, extinderea va fi însoțită de măsuri de diminuare a impactului vizual asupra întregului ansamblu, inclusiv asupra construcției existente;
- instalațiile tehnologice, platformele și depozitățile exterioare rezultate în urma extinderii vor fi integrate și ecranate corespunzător;
- se vor completa plantațiile existente sau se vor realiza noi perdele vegetale de protecție, în funcție de configurația amplasamentului;
- extinderea nu poate conduce la diminuarea suprafețelor verzi minime prevăzute prin regulament.

▪ Obligația reabilitării ansamblului existent

Atunci când se realizează extinderea unei construcții productive existente, proiectul va cuprinde și măsuri de reabilitare arhitecturală și peisagistică a construcției existente, în măsura necesară pentru realizarea unui ansamblu unitar.

Aceste măsuri pot include, după caz:

- tratarea fațadelor existente prin placări din lemn sau alte materiale naturale;
- introducerea de fațade verzi sau pergole vegetale;
- unificarea cromatice în întregului ansamblu;
- mascarea instalațiilor tehnologice;
- reorganizarea platformelor și a depozităților exterioare;
- completarea plantațiilor și a perdelelor vegetale.

▪ Condiție de autorizare

Autorizația de construire pentru extindere se poate emite numai dacă documentația demonstrează că, după realizarea investiției, impactul vizual, funcțional și asupra mediului este egal sau mai redus decât în situația existentă.

Pentru extinderile care conduc la depășirea suprafeței construite de 600 m² sau la creșterea semnificativă a impactului asupra vecinătăților, se aplică prevederile privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ).

Extinderea unei construcții productive nu reprezintă doar o creștere a suprafeței construite, ci și o oportunitate de îmbunătățire a calității arhitecturale și a integrării peisagistice a întregului ansamblu.

Reguli privind integrarea în peisaj a construcțiilor industriale realizate din panouri metalice sau panouri termoizolante

Construcțiile destinate activităților productive vor fi proiectate astfel încât să se integreze în peisajul rural al comunei, reducând impactul vizual, funcțional și de mediu asupra spațiului public și asupra vecinătăților.

Se interzice realizarea unor hale monovolum de mari dimensiuni, caracterizate prin fațade continue și expresie industrială dominantă.

Construcțiile realizate din panouri metalice, panouri termoizolante, tablă profilată sau alte sisteme constructive similare vor respecta următoarele reguli:

- fațadele vizibile din spațiul public vor fi articulate prin retrageri, variații de volum, schimbări de material sau alte mijloace arhitecturale care reduc percepția masei construite;
 - minimum 20% din suprafața fațadelor vizibile din spațiul public va fi tratată prin placări din lemn, materiale naturale sau cu aspect natural ori alte soluții arhitecturale cu efect echivalent;
 - se recomandă utilizarea fațadelor verzi, pergolelor vegetale și a sistemelor de vegetație câțărătoare;
 - culorile vor fi mate, inspirate din cromatica materialelor naturale locale, fiind interzise finisajele lucioase, metalizate sau culorile saturate;
 - instalațiile tehnice, rezervoarele, platformele tehnologice și depozitățile exterioare vor fi mascate prin vegetație sau elemente construite integrate arhitectural;
 - de-a lungul drumurilor publice și al limitelor învecinate cu zone de locuire se vor realiza perdele vegetale alcătuite din arbori și arbuști autohtoni;
 - parcurile și platformele exterioare vor include arbori și suprafețe verzi, limitând impermeabilizarea terenului.
- Coeficientul de integrare peisagistică (CIP) privind integrarea în peisaj a construcțiilor industriale realizate din panouri metalice sau panouri termoizolante

Coeficientul de Integrare Peisagistică (CIP) reprezintă sistemul de evaluare a măsurilor adoptate pentru diminuarea impactului vizual al construcțiilor productive și integrarea acestora în peisajul rural.

În funcție de eficiența măsurilor propuse, se acordă următorul punctaj:

Măsură	Punctaj
Placarea a minimum 20% din fațadele vizibile cu lemn sau alte materiale naturale ori cu aspect natural	2 puncte

Realizarea unei fațade verzi sau a unui sistem permanent de vegetație cățărătoare	2 puncte
Pergole vegetale sau alte elemente de umbră integrate arhitectural	1 punct
Perdele vegetale de protecție sau aliniamente de arbori autohtoni pe limitele vizibile ale parcelei	3 puncte
Fragmentarea construcției în volume distincte sau tratarea fațadelor astfel încât să fie redusă percepția masei construite	3 puncte
Modelarea terenului prin taluzuri, bermuri plantate sau alte forme de integrare în relief	1 punct
Mascarea instalațiilor tehnologice, a echipamentelor și a zonelor de depozitare	2 puncte
Alte soluții arhitecturale sau peisagistice cu eficiență demonstrată și avizate de Comuna Lăzarea	1–3 puncte, în funcție de eficiența justificată
Acoperiș în două sau patru ape, cu pantă și material compatibile cu specificul local, ori tratarea volumului astfel încât să elimine imaginea tipică de hală industrială	5 puncte

Punctajul maxim este de 22 puncte.

Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor va include un Memoriu de Integrare Peisagistică, care va prezenta măsurile adoptate, punctajul CIP obținut și modul în care acestea contribuie la diminuarea impactului vizual și la integrarea construcției în peisajul rural.

- Bonificarea indicatorilor urbanistici privind integrarea în peisaj a construcțiilor industriale realizate din panouri metalice sau panouri termoizolante

În vederea stimulării integrării peisagistice, se pot acorda următoarele bonificații ale POT:

- minimum 8 puncte CIP – majorarea POT cu până la 5 % față de valoarea maximă admisă în subzonă;
- minimum 15 puncte CIP – majorarea POT cu până la 7,5 % față de valoarea maximă admisă în subzonă.
- minimum 20 puncte CIP – majorarea POT cu până la 10 % față de valoarea maximă admisă în subzonă.

Bonificațiile pot fi acordate numai dacă:

- toate măsurile propuse sunt realizate integral până la recepția lucrărilor;
- măsurile sunt menținute pe întreaga durată de existență a investiției;
- sunt respectate toate celelalte prevederi ale prezentului regulament privind înălțimea, retragerile, spațiile verzi și protecția vecinătăților;
- investiția nu conduce la creșterea impactului asupra mediului și asupra zonelor de locuire.

Documentația va demonstra, prin planșe și memoriu justificativ, că măsurile propuse conduc la reducerea semnificativă a impactului vizual al investiției.

- Reguli privind dimensiunea construcțiilor privind integrarea în peisaj a construcțiilor industriale realizate din panouri metalice sau panouri termoizolante

Suprafața construită la sol a unui corp de clădire destinat activităților productive nu poate depăși 600 m².

În cazul unor necesități funcționale mai mari, programul va fi distribuit în mai multe corpuri de clădire distincte, articulate funcțional și spațial, evitându-se realizarea unor hale monovolum de mari dimensiuni.

- Obligația elaborării PUZ

Sunt admise numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

- construcțiile productive cu suprafața construită la sol mai mare de 600 m²;
- ansamblurile productive a căror suprafață construită cumulată depășește 600 m²;
- investițiile care implică dezvoltarea etapizată a unor hale sau platforme productive, dacă suprafața totală propusă depășește acest prag.

PUZ va demonstra:

- integrarea urbanistică și peisagistică a investiției;
- modul de aplicare a Coeficientului de Integrare Peisagistică (CIP);
- reducerea impactului vizual, fonic și asupra mediului;
- integrarea volumetrică și arhitecturală în caracterul rural al comunei;
- soluțiile privind circulația, parcare, spațiile verzi, gestionarea apelor pluviale și protecția vecinătăților.
- Nu este permisă divizarea artificială a unei investiții în mai multe corpuri sau etape de autorizare, în scopul evitării obligației de elaborare a PUZ.

Construcții noi

În cazul construcțiilor noi, dacă se propune o arhitectură contemporană realizată prin reinterpretarea materialelor și principiilor constructive tradiționale, fără recurs la pastişe, Certificatul de Urbanism poate fi emis fără elaborarea unui P.U.Z., cu acordul Consiliului Local.

În acest caz:

- cromatică finisajelor și a învelitorilor se va înscrie în paleta tradițională locală;
- construcțiile se vor amplasa la minimum 15,00 m față de aliniamentul străzii;
- spațiul dintre stradă și clădire va fi amenajat ca spațiu verde;
- corpul principal va fi amplasat perpendicular pe stradă și „la picătură” pe una dintre limitele laterale ale parcelei;
- spre peisajul deschis se recomandă plantarea unui aliniament de arbori autohtoni.

Reguli privind arhitectura și integrarea în sit

Dacă beneficiarul propune o arhitectură modernă realizată cu finisaje tradiționale, într-o manieră contemporană, non-pastişă, se poate emite Certificat de Urbanism fără necesitatea elaborării unui P.U.Z., cu condiția obținerii acordului Consiliului Local. În acest caz:

- cromatica finisajelor și învelitorilor se va înscrie în paleta tradițională, neagresivă vizual;
- clădirile se vor amplasa retrase minimum 1.5 m față de aliniamentul străzii;
- spațiul rezultat între clădire și stradă va fi amenajat ca spațiu verde, plantat cu arbori și arbuști;
- construcțiile se vor amplasa perpendicular pe drum, urmând limitele laterale ale parcelei, "la picătură" după modelul tradițional;
- acolo unde este posibil, spre peisajul deschis al lotului se va realiza un rând de arbori de închidere vizuală.

Regim de înălțime și indicatori urbanistici

- Regimul de înălțime admis este Parter (P). Nu se admit mansardări sau supraetajări.
- Indicatorii urbanistici: P.O.T. = 30% și C.U.T. = 0.3

Condiții de funcționare și siguranță

Clădirile și activitățile din această zonă vor respecta toate normele privind:

- poluarea admisibilă (fonică, de aer, vizuală);
- asigurarea împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
- protecția vecinătății.

Pentru orice investiție este obligatorie aprobarea PSI emisă de autoritățile competente.

Învelitori

Învelitorile construcțiilor productive vor contribui la integrarea acestora în peisajul rural și la diminuarea impactului vizual al ansamblurilor industriale.

Se vor respecta următoarele reguli:

- se recomandă acoperișuri în două sau patru ape, cu pante adaptate specificului local și funcțiunii clădirii;
- în cazul hanelor sau al construcțiilor cu deschideri mari, soluțiile constructive pot fi temporare, cu condiția reducerii impactului vizual prin fragmentarea volumelor și tratarea arhitecturală a acoperișului. În aceste cazuri, se acceptă pante reduse ale acoperișurilor;
- învelitorile vor fi din țiglă ceramică, culoare natur sau dacă sunt din tablă, vor utiliza culori mate, în tonuri gri, antracit, fiind interzise culorile stridente, finisajele lucioase sau reflectante;
- sunt interzise învelitorile care imită țigla;
- echipamentele tehnice amplasate pe acoperiș vor fi integrate în arhitectura clădirii și ecranate astfel încât să nu fie dominante în peisaj;
- panourile fotovoltaice și panourile solare sunt admise, cu condiția integrării acestora în planul învelitorii sau al dispunerii lor astfel încât impactul vizual asupra spațiului public să fie redus;
- evacuările, coșurile de ventilație și celelalte instalații vor fi grupate și integrate compozițional, evitându-se amplasarea lor dispersată pe acoperiș.

Se interzic:

- învelitorile cu finisaje metalizate, oglindă sau cu reflexii puternice;
- utilizarea culorilor saturate sau necaracteristice peisajului rural;
- amplasarea dezordonată a echipamentelor tehnice pe acoperiș.

Acoperisurile cu suprafețe mai mari de 600 m² vor fi tratate astfel încât percepția lor din punctele dominante ale peisajului să fie diminuată prin fragmentarea volumetrică, diferențierea pantelor, înverzirea parțială sau alte soluții arhitecturale echivalente.

Parcaje și depozități

- Spațiile de parcare necesare funcționării obiectivelor, precum și platformele de depozitare, nu pot fi amenajate pe domeniul public.
- Toate parcajele, platformele tehnologice și spațiile funcționale vor fi realizate în interiorul parcelei.
- Parcajele vor fi executate, pe cât posibil, din materiale permeabile sau semipermeabile (pavaje înierbate, dale permeabile, pietriș stabilizat ori alte sisteme echivalente), pentru favorizarea infiltrării apelor pluviale și reducerea suprafețelor impermeabilizate.
- În cazul în care, din motive tehnologice sau de exploatare, utilizarea unor suprafețe impermeabile este justificată, apele pluviale vor fi colectate și gestionate în interiorul proprietății, prin soluții bazate pe natură ori prin sisteme tehnice adecvate.
- Parcajele cu mai mult de 10 locuri vor include plantații de arbori pentru umbră și integrare peisagistică, cu minimum un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Împrejmuiri

Împrejmuirile vor contribui la integrarea incintelor productive în peisajul rural și la diminuarea impactului vizual asupra spațiului public. Împrejmuirea nu va constitui elementul dominant al imaginii stradale; rolul principal în definirea limitei proprietății va reveni vegetației.

Se vor respecta următoarele reguli:

- Împrejmuirile către domeniul public vor avea un caracter preponderent transparent, realizate din lemn, metal vopsit mat sau combinații ale acestora;
- soclul opac, dacă este realizat, nu va depăși 60 cm înălțime;
- înălțimea totală a împrejmuirilor către domeniul public nu va depăși 2,00 m;
- împrejmuirile vor fi însoțite de garduri vii, arbuști sau plante cățărătoare, astfel încât vegetația să devină elementul dominant în percepția din spațiul public;
- porțile și accesele vor fi integrate arhitectural în ansamblul împrejmuirii.

Se interzic către domeniul public:

- panourile continue din tablă profilată sau tablă cutată;
- panourile prefabricate din beton aparent;
- plăcile din PVC sau alte materiale plastice;
- culorile stridente, finisajele lucioase sau reflectante;
- utilizarea sârmei ghimpate, a concertinei sau a altor elemente similare.

În cazul în care cerințele tehnologice sau de securitate impun împrejmuiri opace ori garduri de securitate, acestea vor fi amplasate în spatele unei perdele vegetale continue, alcătuită din arbori și arbuști autohtoni, astfel încât să nu fie perceptibile din spațiul public.

Mobilitate și accesibilitate

Organizarea circulațiilor va urmări reducerea impactului traficului asupra zonelor de locuire și încurajarea mobilității durabile.

Se vor respecta următoarele reguli:

- accesul auto va fi organizat astfel încât să se reducă numărul de conflicte cu circulația pietonală și cu traficul local;
- traseele destinate aprovizionării și vehiculelor grele vor fi separate, pe cât posibil, de accesul personalului și al vizitatorilor;
- circulațiile interioare vor fi dimensionate astfel încât să nu genereze staționări sau manevre pe domeniul public;
- pentru fiecare investiție se vor amenaja spații pentru parcare biciclete, amplasate în apropierea accesului principal și protejate împotriva intemperiilor;
- numărul minim al locurilor pentru biciclete va fi de 1 loc la fiecare 10 angajați, dar nu mai puțin de 4 locuri;
- pentru investițiile cu peste 20 de angajați se recomandă amenajarea de vestiare și dușuri pentru personalul care utilizează bicicleta ca mijloc de deplasare;
- se recomandă realizarea unor trasee pietonale și velo sigure între accesul în incintă, parcuri, rastelurile pentru biciclete și intrările în clădiri;
- acolo unde configurația terenului permite, accesele vor fi corelate cu rețeaua locală de trasee pietonale și pentru biciclete.

La autorizarea investițiilor noi și a extinderilor se va demonstra modul în care proiectul facilitează accesul pietonal și cu bicicleta al angajaților și al vizitatorilor, reducând dependența de autoturism.

Condiții privind siguranța și protecția mediului

Construcțiile și activitățile productive vor respecta toate prevederile legale privind protecția mediului, sănătatea populației, securitatea la incendiu și funcționarea în condiții de siguranță.

Se vor respecta, în principal, următoarele condiții:

- încadrarea în limitele admisibile privind emisiile în aer, apă și sol;
- respectarea nivelurilor maxime admisibile de zgomot și vibrații la limita proprietății;
- organizarea activităților astfel încât să nu genereze mirosuri, praf, fum sau alte forme de disconfort pentru zonele de locuire învecinate;
- colectarea, depozitarea și gestionarea deșeurilor rezultate din activitate în condițiile prevăzute de legislația specifică;
- colectarea și gestionarea apelor pluviale și a apelor uzate astfel încât să nu producă poluarea terenurilor sau a apelor de suprafață;
- amplasarea instalațiilor și echipamentelor tehnologice astfel încât impactul asupra vecinătăților să fie minim;
- realizarea măsurilor necesare pentru limitarea poluării luminoase și a disconfortului produs asupra zonelor de locuire;
- utilizarea echipamentelor și tehnologiilor cu impact redus asupra mediului și cu consum eficient de resurse.

Investițiile vor demonstra, prin documentația tehnică, că activitatea propusă nu conduce la creșterea impactului asupra vecinătăților și că, după realizarea investiției, impactul fonic, vizual și asupra mediului este egal sau mai redus decât în situația existentă.

Pentru investițiile care intră sub incidența legislației specifice este obligatorie obținerea tuturor avizelor și acordurilor prevăzute de lege, inclusiv, după caz:

- avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență;

- acordul sau autorizația de mediu;
- avizele autorităților competente în domeniul sănătății publice, gospodăririi apelor și al altor domenii de specialitate.

Cazurile în care este necesar P.U.Z.

Pentru dezvoltările care nu respectă regulile stabilite pentru subzona tip producțiedin și care propun extinderi, remodelări de volum sau schimbări funcționale cu impact major asupra zonei, elaborarea P.U.Z. este obligatorie.

Indicatori urbanistici

P.O.T.	30% + POT progresiv
C.U.T.	0.6 + CUT progresiv
H MAX la coamă	Max.9,00 m
H MIN	Nu se reglementează
H STREĂȘINĂ	3,00 ÷ 6,00 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1

Zonă IDI – Industrie

Subzona IDI – Industrie cuprinde unități industriale, agroindustriale, miniere, de producție, prelucrare, logistică și depozitare de scară mare, existente sau propuse, care, prin natura activităților desfășurate, necesită separare funcțională față de zonele de locuire și față de alte funcțiuni sensibile.

Subzona este destinată amplasării activităților industriale și agroindustriale care generează fluxuri tehnologice și de transport specifice și care, prin dimensiune, organizare sau impact potențial, nu pot fi integrate în zonele mixte sau în subzonele de producție de mică amploare.

Dezvoltarea subzonei va urmări reducerea impactului asupra mediului și asupra peisajului prin organizarea unor zone tampon plantate, integrarea peisagistică a construcțiilor și instalațiilor, gestionarea durabilă a apelor pluviale, limitarea impactului vizual și fonic, precum și organizarea circulațiilor astfel încât traficul greu să afecteze cât mai puțin localitățile.

Se vor respecta toate distanțele de protecție și normele privind protecția mediului, sănătatea populației, securitatea industrială și prevenirea riscurilor tehnologice, prevăzute de legislația în vigoare.

Localizarea subzonei IDI a fost aleasă astfel încât construcțiile și instalațiile industriale să interfereze cât mai puțin cu perspectivele către ansamblul monumentelor istorice din Lăzarea, în special din direcția Dealului Szármány, unde se deschid cele mai importante panorame asupra localității și a castelului.

Se recomandă amplasarea în această subzonă a activităților industriale și agroindustriale care valorifică resursele locale, creează lanțuri scurte de producție și contribuie la dezvoltarea economiei circulare, cu utilizarea tehnologiilor eficiente energetic și cu impact redus asupra mediului.

Utilizări permise

- activități industriale și agroindustriale;
- unități de producție, prelucrare și asamblare;
- activități miniere și de prelucrare primară a resurselor minerale, în condițiile legii;
- depozitare, logistică și distribuție;
- silozuri, hale de producție, depozite și platforme tehnologice;
- ateliere de întreținere și reparații aferente activităților industriale;
- laboratoare, centre de cercetare și dezvoltare aferente activităților productive;
- birouri administrative, spații sociale, vestiare, cantine și alte funcțiuni complementare;
- construcții și instalații tehnico-edilitare aferente.

Utilizări permise cu condiționări

- extinderea unităților existente, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a măsurilor de protecție a mediului;
- investiții noi care demonstrează integrarea urbanistică și peisagistică a ansamblului;
- producerea energiei din surse regenerabile pentru consum propriu sau complementar activității principale;
- locuință de serviciu pentru personalul de pază sau administrator, dacă este justificată funcțional;
- depozitări exterioare, numai în incinte organizate și ecranate vegetal;

- instalații tehnologice exterioare, cu integrare arhitecturală și peisagistică.

Utilizări tolerate

- activități existente legal care nu respectă integral prevederile prezentului regulament, până la modernizarea sau reorganizarea acestora;
- construcții și platforme existente care depășesc indicatorii urbanistici actuali, fără posibilitatea extinderii acestora în aceleași condiții;
- instalații tehnologice existente care urmează să fie integrate peisagistic în cadrul lucrărilor de modernizare.

Utilizări interzise

- locuințe permanente, cu excepția locuinței de serviciu;
- instituții de învățământ, unități sanitare, centre rezidențiale și alte funcțiuni sensibile;
- activități comerciale independente care nu au legătură cu funcțiunea industrială;
- depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- depozitarea deșeurilor periculoase, cu excepția celor rezultate din activitatea proprie și gestionate conform legislației;
- activități care generează riscuri tehnologice incompatibile cu vecinătățile sau care necesită zone de protecție ce depășesc limitele subzonei;
- orice utilizare care afectează valorile naturale, culturale sau peisagistice protejate din vecinătate;
- construcții și instalații care afectează coridoarele vizuale către ansamblul monumentelor istorice din Lăzarea sau dominantele peisajului, fără demonstrarea integrării prin documentația de urbanism.

Volumetria construcțiilor

Construcțiile vor fi concepute, acolo unde cerințele tehnologice permit, prin descompunerea volumelor mari în corpuri de clădire mai mici, articulate funcțional și spațial, astfel încât să fie redusă percepția masei construite și să se faciliteze integrarea în peisaj.

Construcțiile cu o lungime mai mare de 40,00 m sau cu o suprafață construită la sol mai mare de 2.000 m² sunt admise numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), care va demonstra integrarea urbanistică, arhitecturală și peisagistică a investiției. În cazul acestor construcții, se vor respecta următoarele reguli:

- halele cu lungimea mai mare de 40,00 m vor fi articulate prin retrageri, decalări, curți interioare, variații de înălțime sau volume secundare, astfel încât să fie redusă percepția masei construite;
- fațadele cu lungimea mai mare de 25,00 m vor fi fragmentate prin schimbări de material, ritm, textură, vegetație sau alte mijloace arhitecturale, evitându-se suprafețele continue;
- construcțiile vor fi amplasate și configurate astfel încât să reducă impactul asupra perspectivelor către monumentele istorice și asupra peisajului rural;
- instalațiile tehnologice și echipamentele exterioare vor fi integrate în compoziția ansamblului și ecranate prin vegetație sau alte soluții arhitecturale.

Fragmentarea volumetrică trebuie să conducă la percepția unor corpuri de clădire distincte. Nu este suficientă reducerea locală a înălțimii halei sau

modificarea parțială a acoperișului, dacă fațadele își păstrează continuitatea și exprimarea unui singur volum.

Înălțimea construcțiilor

- înălțimea construcțiilor va rezulta din necesitățile tehnologice;
- elementele tehnologice care depășesc înălțimea maximă admisă sunt permise numai în măsura în care sunt justificate funcțional și impactul lor asupra peisajului este demonstrat și diminuat prin soluții arhitecturale și peisagistice.

Limitarea impactului vizual și Coeficientul de Integrare Peisagistică (CIP)

Construcțiile și instalațiile industriale vor fi proiectate astfel încât să reducă impactul vizual asupra peisajului rural, asupra perspectivelor către localitate și către monumentele istorice și să se integreze armonios în cadrul natural.

În acest scop, integrarea peisagistică a investiției va fi demonstrată prin Coeficientul de Integrare Peisagistică (CIP), reprezentând ansamblul măsurilor adoptate pentru diminuarea impactului vizual al construcțiilor și instalațiilor industriale.

În funcție de specificul investiției, se vor aplica, după caz, una sau mai multe dintre următoarele măsuri:

- îngroparea parțială a construcțiilor, utilizând configurația naturală a terenului, acolo unde condițiile geotehnice și tehnologice permit;
- modelarea terenului prin taluzuri, bermuri și alte forme de relief care contribuie la diminuarea percepției volumelor construite;
- realizarea de acoperișuri verzi extensive sau intensive, total sau parțial, în funcție de soluția constructivă adoptată;
- utilizarea fațadelor verzi, a vegetației cățărătoare și a pergolelor vegetale;
- realizarea unor plantații peisagere alcătuite din grupări de arbori și arbuști autohtoni, evitând aliniamentele rigide, în scopul ecranării construcțiilor și instalațiilor tehnologice;
- fragmentarea volumelor construite și evitarea fațadelor continue de mari dimensiuni;
- utilizarea unor materiale și culori mate, cu impact vizual redus, inspirate din cromatica peisajului local;
- integrarea și ecranarea instalațiilor tehnologice, a rezervoarelor și a echipamentelor exterioare;
- placarea parțială a fațadelor cu lemn, materiale naturale sau alte sisteme constructive cu aspect natural, în special în cazul construcțiilor realizate din panouri metalice sau panouri termoizolante.

Se recomandă combinarea mai multor măsuri de integrare peisagistică, astfel încât ansamblul construit să fie perceput ca parte integrantă a peisajului și nu ca un element dominant al acestuia.

- Evaluarea Coeficientului de Integrare Peisagistică (CIP)

Pentru fiecare investiție se va întocmi un Memoriu de Integrare Peisagistică, care va demonstra modul în care măsurile propuse contribuie la diminuarea impactului vizual al ansamblului.

În funcție de eficiența măsurilor propuse, se acordă următorul punctaj:

Măsură	Punctaj CIP
Îngroparea parțială a construcțiilor, utilizând configurația naturală a terenului, acolo unde condițiile geotehnice și tehnologice permit	3 p
Modelarea terenului prin taluzuri, bermuri și alte forme de relief care contribuie la diminuarea percepției volumelor construite	2 p
Realizarea de acoperișuri verzi extensive sau intensive, total sau parțial	2 p
Utilizarea fațadelor verzi, a vegetației cățărătoare și a pergolelor vegetale	4 p
Realizarea unor plantații peisagere alcătuite din grupări de arbori și arbuști autohtoni, dispuse natural, pentru ecranarea construcțiilor și instalațiilor tehnologice	3 p
Fragmentarea reală a volumelor construite și evitarea fațadelor continue de mari dimensiuni	3 p
Placarea parțială a fațadelor cu lemn, materiale naturale	2 p
Utilizarea unor materiale și culori mate, cu impact vizual redus, inspirate din cromatica peisajului local	1 p
Integrarea și ecranarea instalațiilor tehnologice, a rezervoarelor și a echipamentelor exterioare	2 p
Alte soluții arhitecturale sau peisagistice cu eficiență echivalentă, justificate prin proiect	1-3 p

Punctajul maxim este de 22 de puncte.

Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor va include un Memoriu de Integrare Peisagistică, care va prezenta măsurile adoptate, punctajul CIP obținut și modul în care acestea contribuie la diminuarea impactului vizual al investiției.

▪ Bonificarea indicatorilor urbanistici

În vederea stimulării integrării peisagistice, se pot acorda următoarele bonificații:

- minimum 10 puncte CIP – majorarea POT cu până la 5 % față de valoarea maximă admisă pentru subzonă;
- minimum 15 puncte CIP – majorarea POT cu până la 10% față de valoarea maximă admisă pentru subzonă.
- minimum 20 puncte CIP – majorarea POT cu până la 15% față de valoarea maximă admisă pentru subzonă.

Bonificațiile pot fi acordate numai dacă:

- toate măsurile prevăzute în documentație sunt realizate integral până la recepția lucrărilor;
- măsurile sunt menținute pe întreaga durată de funcționare a investiției;
- sunt respectate toate celelalte prevederi ale prezentului regulament.

Necesitatea unui studiu de impact.

În cazul construcțiilor cu suprafața construită mai mare de 2.000 m² sau cu înălțimea mai mare de 15,00 m, documentația de autorizare va include un studiu de impact

vizual, bazat pe simulări din principalele puncte de observație publică și din direcția Dealului Szármány, demonstrând integrarea investiției în peisaj.

Zonă tampon plantată

Realizarea unei zone tampon plantate este obligatorie la perimetrul incintelor industriale și agroindustriale. Zona tampon va avea rolul de a reduce impactul vizual, fonc și de mediu al activităților industriale și de a facilita integrarea acestora în peisajul rural.

În cazul construcțiilor și incintelor industriale existente, la lucrările de extindere, modernizare sau schimbare de destinație, beneficiarul va realiza o zonă tampon plantată în limita spațiului disponibil, cu o lățime de minimum 5,00 m, acolo unde configurația amplasamentului permite.

În situațiile în care realizarea unei zone tampon cu lățimea minimă nu este posibilă din cauza constrângerilor existente, aceasta va fi compensată prin aplicarea unor măsuri suplimentare de integrare peisagistică, precum:

- fațade verzi;
- acoperișuri verzi;
- grupări de arbori și arbuști;
- modelarea terenului;
- ecranarea instalațiilor tehnologice;
- alte măsuri prevăzute în cadrul Coeficientului de Integrare Peisagistică (CIP).

În cazul investițiilor noi, zona tampon va avea o lățime minimă de 10,00 m, putând fi redusă numai dacă, prin modelarea terenului și alte măsuri de integrare peisagistică, se demonstrează atingerea aceluiași nivel de protecție.

În cazul investițiilor care necesită elaborarea unui P.U.Z., documentația va stabili în mod explicit:

- lățimea și configurația zonei tampon;
- structura plantațiilor, alcătuită din grupări de arbori, arbori de talie mare, arbori de talie medie și arbuști autohtoni, dispuse într-o compoziție naturală, evitând aliniamentele rigide;
- speciile utilizate, selectate cu prioritate din flora locală;
- modul de integrare a plantațiilor cu modelarea terenului, taluzurile și alte măsuri de integrare peisagistică;
- contribuția zonei tampon la reducerea impactului vizual, fonc și asupra peisajului rural.
- Zona tampon plantată va fi realizată înainte de recepția finală a investiției și va fi menținută pe întreaga durată de funcționare a acesteia.

Zona tampon plantată nu poate fi utilizată pentru depozitări, parcuri, platforme tehnologice sau amplasarea instalațiilor tehnice, fiind destinată exclusiv funcțiilor de protecție, integrare peisagistică și biodiversitate.

Condiții privind siguranța și protecția mediului

Construcțiile și activitățile industriale și agroindustriale vor respecta toate prevederile legale privind protecția mediului, sănătatea populației, securitatea industrială și prevenirea situațiilor de urgență.

Se vor respecta, în principal, următoarele condiții:

- încadrarea în limitele admisibile privind emisiile în aer, apă și sol;
- respectarea nivelurilor maxime admisibile de zgomot și vibrații la limita proprietății;
- prevenirea riscurilor de incendiu, explozie și accident tehnologic, conform legislației în vigoare;
- colectarea, depozitarea și gestionarea deșeurilor rezultate din activitate în condițiile prevăzute de legislația specifică;
- colectarea și gestionarea apelor pluviale și a apelor tehnologice astfel încât să nu producă poluarea terenurilor sau a apelor de suprafață;
- amplasarea și exploatarea instalațiilor tehnologice periculoase numai cu respectarea distanțelor de protecție și a cerințelor prevăzute de legislația de mediu și de securitate industrială;
- realizarea măsurilor necesare pentru limitarea poluării luminoase și a disconfortului produs asupra vecinătăților.
- Investițiile vor demonstra, prin documentația tehnică, că nu generează un impact inacceptabil asupra zonelor de locuire, asupra monumentelor istorice și asupra peisajului rural.

Pentru investițiile care intră sub incidența legislației specifice este obligatorie obținerea tuturor avizelor și acordurilor prevăzute de lege, inclusiv, după caz:

- avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență;
- acordul sau autorizația de mediu;
- avizele autorităților competente în domeniul sănătății publice, gospodăririi apelor și al altor domenii de specialitate.

Parcări, mobilitate și accesibilitate

Organizarea circulațiilor și a parcajelor va urmări funcționarea eficientă a activităților industriale și agroindustriale, reducerea impactului asupra rețelei publice de drumuri și încurajarea mobilității durabile.

Se vor respecta următoarele reguli:

- toate parcajele, platformele tehnologice, spațiile de manevră și de încărcare-descărcare vor fi amenajate exclusiv în interiorul parcelei;
- parcare autovehiculelor, staționarea vehiculelor grele și operațiunile de încărcare-descărcare pe domeniul public sunt interzise;
- accesele vor fi dimensionate astfel încât vehiculele să poată intra și ieși din incintă fără a afecta fluența circulației publice;
- fluxurile destinate transportului greu vor fi organizate separat de circulațiile pietonale și de accesul personalului și al vizitatorilor;
- parcajele pentru autoturisme vor utiliza, pe cât posibil, suprafețe permeabile sau semipermeabile și vor include plantații de arbori pentru umbră;
- pentru fiecare investiție se vor amenaja spații pentru parcare bicicletelor, amplasate în apropierea accesului principal al personalului și protejate împotriva intemperiilor;
- se va asigura minimum un loc pentru biciclete la fiecare 10 angajați, dar nu mai puțin de 6 locuri;

- pentru unitățile cu peste 30 de angajați se recomandă amenajarea de vestiare și dușuri destinate personalului care utilizează bicicleta sau alte mijloace de mobilitate activă;
- se vor realiza trasee pietonale sigure între accese, parcuri, rastelurile pentru biciclete și intrările în clădiri;
- dezvoltările noi vor demonstra integrarea acceselor cu rețeaua rutieră existentă și, acolo unde există sau este prevăzută, cu rețeaua locală de trasee pietonale și pentru biciclete.

În cazul investițiilor cu un număr mare de angajați, se recomandă organizarea accesului la transportul public, inclusiv prin amenajarea unor stații sau refugii pentru transportul de persoane, în colaborare cu autoritatea publică locală.

Restricții

- Se interzic intervențiile care conduc la creșterea impactului vizual, funcțional sau de mediu asupra zonelor de locuire învecinate.
- Se interzice realizarea unor construcții, instalații sau amenajări care afectează perspectivele către localitate, către monumentele istorice sau către elementele dominante ale peisajului.
- Se interzice realizarea unor volume construite disproporționate, a unor fațade continue de mari dimensiuni sau a unor infrastructuri cu impact vizual major, fără aplicarea măsurilor de integrare peisagistică prevăzute de prezentul regulament.
- Se interzice utilizarea unor culori stridente, a finisajelor lucioase sau reflectante și a materialelor care nu se integrează în peisajul rural.
- Se interzice autorizarea construcțiilor și instalațiilor industriale fără prevederea măsurilor necesare de integrare peisagistică, inclusiv plantării de protecție, modelarea terenului sau alte soluții echivalente, după caz.
- Se interzic construcțiile provizorii, containerele, depozitățile și amenajările temporare care afectează imaginea zonei sau amplifică impactul vizual negativ.
- Activitățile desfășurate se vor încadra în limitele admise de zgomot, vibrații și emisii stabilite prin legislația în vigoare.
- Se interzice autorizarea investițiilor care, prin dimensiune, amplasare sau impact, nu pot demonstra integrarea urbanistică și peisagistică a ansamblului.
- Investițiile care depășesc scara de dezvoltare admisă prin prezentul regulament sunt permise numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), care va demonstra integrarea urbanistică, arhitecturală și peisagistică a investiției și reducerea impactului asupra vecinătăților și asupra peisajului.

Indicatori urbanistici

P.O.T.	20% + POT progresiv
C.U.T.	0.3 + CUT progresiv
H MAX la coamă	15 m sau condorm necesităților tehnologice
H MIN	Nu se reglementează
H STREAȘINĂ	3,00 ÷ 6,00 m sau condorm necesităților tehnologice
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+1 sau condorm necesităților tehnologice

M: Zonă de protecție a monumentului istoric

Caracterul zonei

Subzona M cuprinde terenurile, construcțiile, amenajările, spațiile libere și elementele naturale situate în zona de protecție a monumentelor istorice, delimitată prin documentația de urbanism.

Zona de protecție constituie cadrul construit, natural, urbanistic și peisagistic necesar conservării, perceperii și punerii în valoare a monumentului istoric. Regimul de protecție se aplică tuturor intervențiilor care pot influența direct sau indirect integritatea, vizibilitatea, semnificația culturală ori relația monumentului cu vecinătățile sale.

Protecția vizează monumentul împreună cu elementele care contribuie la valoarea și identitatea locului, inclusiv:

- structura parcelarului și raportul dintre parcele, construcții și spațiile libere;
- trama stradală, traseele istorice, accesele și relațiile funcționale tradiționale;
- fronturile construite, alinierea, regimul de construire și modul tradițional de ocupare a parcelelor;
- scara, volumetria, silueta și raporturile dintre construcții;
- perspectivele, coridoarele vizuale și punctele de observație către și dinspre monument;
- vegetația, relieful, cursurile de apă și celelalte componente ale cadrului natural;
- materialele, cromatică, texturile și detaliile caracteristice peisajului construit;
- vestigiile arheologice cunoscute sau potențiale;
- relațiile istorice, simbolice, funcționale și comunitare dintre monument și localitate.

Subzona nu constituie o zonă de conservare rigidă și nu exclude evoluția fondului construit. Intervențiile contemporane sunt admise cu condiția respectării valorilor patrimoniale, a caracterului locului și a relațiilor urbanistice și peisagistice care susțin semnificația monumentului.

Construcțiile noi, extinderile, schimbările de destinație și amenajările vor fi subordonate caracterului zonei și nu vor concura, domina, izola sau diminua monumentul istoric.

Zona de protecție a monumentului istoric se suprapune, după caz, peste alte subzone funcționale prevăzute prin prezentul regulament (Lr-z, Lr-p, Lr-a etc.), fără a modifica funcțiunea de bază a acestora. În aceste situații se aplică cumulativ prevederile subzonei funcționale și ale prezentului regulament, prevalând întotdeauna reglementările care asigură un nivel superior de protecție a monumentului istoric și a cadrului său construit și peisagistic.

Construcțiile noi, extinderile, schimbările de destinație și amenajările vor fi subordonate caracterului zonei și nu vor concura, domina, izola sau diminua monumentul istoric ori valorile care îi definesc cadrul de protecție.

Scopul reglementării

Reglementarea subzonei urmărește conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric prin protejarea cadrului său construit și natural, prin controlul transformărilor și prin orientarea dezvoltării către soluții compatibile cu identitatea arhitecturală, urbanistică și peisagistică a locului. Regulamentul urmărește menținerea unui echilibru între:

- conservarea valorilor culturale existente;
- continuarea utilizării și întreținerea fondului construit;
- adaptarea construcțiilor la cerințele contemporane;
- realizarea unor intervenții noi de calitate;
- protejarea interesului public reprezentat de monument și de peisajul cultural;
- dreptul proprietarilor de a utiliza și valorifica în mod responsabil imobilele.

Obiectivele protecției

Principalele obiective ale reglementării sunt:

- protejarea integrității fizice, structurale, arhitecturale și artistice a monumentului istoric;
- conservarea cadrului construit și natural care contribuie la valoarea și perceperea monumentului;
- menținerea perspectivelor semnificative, a coridoarelor vizuale și a siluetei monumentului în peisaj;
- prevenirea amplasării unor construcții, instalații, plantații sau amenajări care obturează, domină ori diminuează monumentul;
- conservarea structurii urbanistice și a caracterului istoric al parcelarului, străzilor, fronturilor și spațiilor libere;
- protejarea construcțiilor cu valoare ambientală, documentară sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate individual;
- păstrarea materialelor, tehnicilor, proporțiilor și detaliilor valoroase ale fondului construit tradițional;
- integrarea compatibilă a construcțiilor noi și a extinderilor, fără imitarea formală a arhitecturii istorice;
- protejarea reliefului, vegetației, apelor și a celorlalte componente naturale (după caz) care contribuie la caracterul locului;
- prevenirea fragmentării spațiale și funcționale a ansamblului istoric;
- reducerea impactului produs de trafic, parcaje, infrastructuri, publicitate, iluminat și instalații tehnice;
- încurajarea utilizării active și sustenabile a monumentului și a construcțiilor din zona sa de protecție;
- menținerea diversității funcționale compatibile cu caracterul istoric și cu capacitatea de suport a zonei;
- asigurarea calității arhitecturale și peisagistice a tuturor intervențiilor;
- conservarea autenticității și a stratificării istorice, evitând uniformizarea, reconstituirile ipotetice și pastişele;
- protejarea eventualei patrimoniu arheologic și asigurarea cercetării de specialitate înaintea intervențiilor care afectează terenul.

Orice intervenție va demonstra că nu diminuează valorile monumentului și ale zonei sale de protecție și că contribuie, după caz, la conservarea, recuperarea sau îmbunătățirea cadrului construit și natural.

Utilizări admise

În zona M sunt admise funcțiuni care contribuie la conservarea, utilizarea sustenabilă și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit și natural.

Sunt permise:

- locuințe individuale și gospodării tradiționale;
- instituții publice și servicii compatibile cu caracterul istoric al zonei;
- activități culturale, educaționale, muzeale, expoziționale și de cercetare;
- spații pentru administrație, informare și interpretare a patrimoniului;
- unități de cazare turistică de mică capacitate;
- alimentație publică, cafenele și restaurante de scară redusă;
- comerț de proximitate și comerț tradițional;
- ateliere meșteșugărești și activități productive nepoluante, specifice economiei locale;
- birouri și servicii profesionale;
- spații verzi, grădini, livezi și amenajări peisagere;
- amenajări pentru recreere și petrecerea timpului liber cu impact redus asupra patrimoniului;
- infrastructură tehnico-edilitară necesară funcționării zonei.

Utilizări încurajate

- restaurarea și reutilizarea construcțiilor istorice;
- meșteșugurile tradiționale;
- ateliere de restaurare;
- locuințele permanente;
- agricultura tradițională;
- livezile istorice;
- turismul cultural;
- funcțiunile educaționale.

Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise numai dacă se demonstrează compatibilitatea cu monumentul istoric și cu caracterul zonei:

- schimbarea destinației construcțiilor existente;
- extinderea construcțiilor existente;
- construcții noi;
- pensiuni, hoteluri și alte structuri turistice;
- restaurante și alte funcțiuni de alimentație publică;
- spații pentru evenimente culturale;
- servicii medicale și de asistență;
- sedii administrative și de birouri;
- parcuri;
- instalații tehnice și echipamente edilitare;
- panouri fotovoltaice, pompe de căldură și alte sisteme pentru utilizarea energiei regenerabile;
- intervenții asupra vegetației existente.

- Aceste funcțiuni sunt admise numai dacă:
- nu afectează valoarea culturală a monumentului;
- nu afectează perspectivele și relațiile vizuale;
- nu generează trafic incompatibil cu capacitatea zonei;
- nu produc zgomot, vibrații, mirosuri sau alte forme de disconfort;
- respectă toate prevederile prezentului regulament.

Utilizări tolerate

Se pot menține până la modernizare sau schimbarea destinației:

- activități existente legal care nu corespund integral prezentului regulament, fără posibilitatea extinderii impactului acestora;
- construcții existente care nu respectă integral indicatorii urbanistici actuali, fără agravarea neconformităților;
- anexe gospodărești existente.

Utilizări interzise

Se interzic:

- activități industriale și agroindustriale;
- depozitări și logistică;
- stații de betoane, stații de asfalt, balastiere și alte activități extractive;
- unități de producție care generează zgomot, vibrații, fum, praf, mirosuri sau trafic greu;
- construcții provizorii amplasate permanent;
- panouri publicitare de mari dimensiuni și ecrane digitale;
- depozitări în aer liber vizibile din spațiul public;
- parcare permanentă a vehiculelor grele;
- demolarea construcțiilor istorice sau cu valoare ambientală, cu excepția cazurilor prevăzute de lege;
- orice intervenție care afectează autenticitatea monumentului sau cadrul său istoric;
- orice construcție, amenajare, instalație sau plantație care obturează ori domină monumentul istoric sau afectează perspectivele protejate;
- orice utilizare incompatibilă cu caracterul cultural, istoric și peisagistic al subzonei.

Documentația necesară autorizării

Orice intervenție asupra construcțiilor existente, precum și orice construcție nouă, extindere, schimbare de destinație sau amenajare situată în subzona M va fi fundamentată printr-o documentație care demonstrează integrarea intervenției în contextul istoric, urbanistic și peisagistic.

Intervenția nu se justifică prin preferințe stilistice, ci prin analiza contextului.

În funcție de amploarea și natura intervenției, documentația va cuprinde, după caz:

- Analiza contextului construit
- analiza construcțiilor situate pe parcela în cauză;
- analiza construcțiilor învecinate;

- analiza frontului stradal;
- analiza caracterului arhitectural al zonei.

- Analiza urbanistică

- relația cu parcelarul istoric;
- modul tradițional de ocupare a parcelei;
- alinierea;
- retragerile;
- regimul de înălțime;
- volumetria.

- Analiza peisagistică

- relația cu monumentul istoric;
- analiza perspectivelor către monument;
- analiza perspectivelor dinspre monument;
- identificarea coridoarelor vizuale care trebuie păstrate.

- Documentația grafică minimă

- plan de încadrare în zonă;
- plan de situație;
- desfășurarea frontului stradal, cu minimum două parcele în stânga și două în dreapta;
- minimum două secțiuni caracteristice;
- modelare tridimensională sau simulări de integrare pentru construcțiile noi și extinderile importante.

- Cercetări de specialitate

Atunci când natura intervenției o impune, documentația va fi completată cu:

- studiu istoric;
- relevu complet;
- studiu stratigrafic și cercetare de parament;
- expertiză tehnică;
- studiu dendrocronologic;
- supraveghere sau cercetare arheologică;
- studii privind vegetația istorică și peisajul cultural etc.

- Principiul intervenției

Documentația va demonstra că soluția propusă:

- pornește din analiza valorilor existente;
- respectă caracterul locului;
- nu afectează autenticitatea monumentului;
- contribuie la punerea în valoare a patrimoniului;
- reprezintă o intervenție contemporană compatibilă, fără recurgerea la imitații istorice.

Parcelarul istoric

Parcelarul istoric identificat prin studiul istoric și prin studiul de analiză a imaginii rurale constituie o componentă esențială a valorii culturale a zonei de protecție a monumentului istoric și se protejează ca element definitoriu al structurii urbanistice tradiționale.

În zonele în care structura parcelară tradițională este păstrată și lizibilă, dezmembrările, comasările sau alte operațiuni de restructurare parcelară sunt admise numai dacă nu conduc la alterarea caracterului istoric al parcelarului și nu afectează relațiile spațiale care definesc imaginea istorică a localității.

În zona istorică a localității și în sectoarele în care parcelarul tradițional este bine conservat, comasarea loturilor nu este admisă, întrucât conduce, de regulă, la pierderea ritmului istoric al fronturilor construite, la modificarea structurii gospodăriilor și la diminuarea valorii peisajului cultural.

Prin excepție, comasarea poate fi admisă numai în cazurile în care un studiu istoric demonstrează că aceasta reprezintă reconstituirea unei configurații parcelare istorice documentate, fără afectarea caracterului construit și a relațiilor urbanistice tradiționale. O astfel de intervenție se poate realiza numai în baza unei documentații de specialitate și cu avizul autorităților competente pentru protejarea patrimoniului.

Orice operațiune de dezmembrare, comasare sau restructurare parcelară va fi fundamentată printr-o analiză urbanistică și istorică și va demonstra compatibilitatea cu valorile culturale, arhitecturale, urbanistice și peisagistice identificate prin studiul istoric și studiul de analiză a imaginii rurale.

Nu sunt admise operațiuni parcelare care conduc la apariția unor loturi incompatibile cu structura tradițională, care modifică ritmul istoric al fronturilor construite sau care împiedică conservarea modului tradițional de ocupare a terenurilor.

▪ Comasarea în zona „zecimilor”

Prin derogare de la prevederile generale privind protecția parcelarului istoric, în zona „zecimilor”, identificată prin studiul istoric, comasarea loturilor poate fi admisă atunci când aceasta conduce la reconstituirea unei structuri parcelare istorice sau la refacerea unei gospodării tradiționale fragmentate în urma evoluției proprietății. Comasarea va fi fundamentată prin studiul istoric și va demonstra că intervenția:

- respectă logica istorică de formare a parcelarului;
- contribuie la recuperarea structurii tradiționale a gospodăriei;
- nu conduce la apariția unor parcele sau fronturi construite disproporționate;
- nu afectează caracterul urbanistic și peisagistic al zonei.

Comasarea nu poate constitui temei pentru realizarea unor construcții cu volumetrie, scară sau mod de ocupare incompatibile cu caracterul istoric al „zecimilor”.

În urma comasării se vor aplica în continuare toate prevederile prezentului regulament privind amplasarea construcțiilor, ocuparea terenului, volumetria, integrarea arhitecturală și protejarea peisajului.

În zona „zecimilor”, protecția patrimoniului nu urmărește conservarea rigidă a configurației cadastrale actuale, ci păstrarea logicii istorice de organizare a proprietății și a gospodăriilor, astfel cum aceasta este documentată prin studiul istoric.

Amplasarea construcțiilor

Amplasarea construcțiilor noi și a extinderilor va respecta modul tradițional de ocupare a terenului și relațiile urbanistice caracteristice dintre clădiri,

spațiile libere și spațiul public, contribuind la continuitatea firească a dezvoltării istorice a localității.

Intervențiile contemporane sunt admise fără reproducerea formală a arhitecturii tradiționale, cu condiția integrării armonioase în caracterul construit, urbanistic și peisagistic al zonei de protecție.

Soluția de amplasare va rezulta din analiza contextului construit și a caracterului locului, realizată conform Regulii vecinătăților, descrisă mai jos. Documentația va demonstra compatibilitatea intervenției cu structura istorică a localității, cu caracterul frontului construit, cu relațiile spațiale tradiționale și cu valorile culturale și peisagistice protejate.

▪ Regula vecinătăților / descris pe pp.47-48

Pentru orice intervenție, se va face o analiza conform cerințelor regulii vecinătăților descrise în cadrul reglementărilor privind zona Lr-z. Amplasarea construcțiilor noi se va fundamenta pe analiza contextului construit, cuprinzând minimum:

- două parcele construite în stânga;
- două parcele construite în dreapta;
- frontul opus al străzii.

Documentația va demonstra că soluția propusă reprezintă o continuare firească a caracterului urbanistic al locului.

În cazul în care caracterul frontului construit nu poate fi determinat prin analiza vecinătăților imediate, acesta se va stabili prin analiza întregii secvențe stradale din care face parte parcela.

La amplasarea construcțiilor se vor respecta următoarele principii:

- construcțiile vor urma aliniamentele și retragerile dominante ale frontului construit;
- amplasarea va respecta relația tradițională dintre clădire, curte și anexele gospodărești;
- se va evita izolarea construcțiilor în centrul parcelei atunci când aceasta este incompatibilă cu caracterul istoric al zonei;
- construcțiile vor păstra continuitatea frontului stradal și ritmul specific localității;
- extinderile vor fi amplasate astfel încât să respecte ierarhia volumelor și să nu concureze corpul principal.

Alinierea

Construcțiile noi vor respecta alinierea dominantă a frontului construit istoric.

În cazul în care alinierea nu poate fi determinată prin analiza vecinătăților imediate, aceasta se va stabili prin analiza întregii secvențe stradale.

Nu se admite preluarea unor excepții rezultate din intervenții recente incompatibile cu caracterul istoric al zonei.

De regulă, construcțiile noi vor prelua modul tradițional de amplasare specific localității, fiind dispuse „la picătură”, cu coama acoperișului perpendiculară pe aliniamentul străzii și cu fațada laterală amplasată, de regulă, la aproximativ 0,60 m față de limita laterală a proprietății. Abaterile de la această regulă sunt admise numai dacă analiza contextului construit, realizată conform Regulii vecinătăților,

demonstrează existența unei alte tipologii dominante sau dacă specificul parcelei impune o soluție diferită, compatibilă cu caracterul istoric al zonei.

Amplasarea pe parcelă

Amplasarea construcțiilor va respecta modul tradițional de ocupare a parcelei caracteristic zonei funcționale peste care se suprapune zona de protecție a monumentului istoric, cu respectarea cumulativă a prevederilor acesteia și ale prezentului regulament. (Lr-z, Lr-p, Lr-a etc.).

Amplasarea și dimensionarea construcțiilor vor respecta ierarhia funcțională și compozițională tradițională a gospodăriei, specifică tipologiei locale. Anexe gospodărești vor fi amplasate și dimensionate în concordanță cu tipologia tradițională a gospodăriei, fără a altera caracterul acesteia și relațiile spațiale dintre construcții.

Se interzice amplasarea construcțiilor în centrul parcelei atunci când aceasta nu corespunde tipologiei tradiționale de ocupare a terenului, stabilită prin analiza contextului construit și prin Regula vecinătăților.

Relația cu vecinătățile

Orice construcție nouă va demonstra integrarea în context prin analiza conform regulii vecinătăților, descrise mai sus.

În situațiile în care caracterul urbanistic nu poate fi determinat prin această analiză, documentația va utiliza întreaga secvență stradală relevantă.

Relația cu monumentul

Construcțiile și extinderile vor fi amplasate astfel încât:

- să nu obtureze perspectivele importante către monument;
- să nu devină dominante în raport cu monumentul;
- să nu afecteze relația istorică dintre monument și cadrul său construit;
- să contribuie la punerea în valoare a monumentului și a peisajului cultural.

În cazul existenței mai multor soluții posibile de amplasare, se va adopta varianta care produce cea mai redusă intervenție asupra structurii istorice a parcelei și care păstrează în cea mai mare măsură caracterul urbanistic și peisagistic al locului.

Volumetrie

▪ Principii generale

Volumetria construcțiilor noi și a extinderilor va continua caracterul construit al zonei și va respecta scara monumentului istoric și a fondului construit tradițional.

Volumul construcțiilor va rezulta din funcțiune și din caracterul locului, evitând atât imitarea formală a arhitecturii istorice, cât și contrastele disproporționate.

Scopul intervenției nu este reproducerea arhitecturii tradiționale, ci continuarea firească a evoluției istorice a localității.

▪ Scara construcțiilor

Construcțiile noi nu vor depăși scara dominantă a fondului construit din secvența stradală.

Dimensiunea construcțiilor se va fundamenta pe analiza clădirilor existente și pe relația cu monumentul istoric.

Volumul principal va păstra o ierarhie clară față de anexele gospodărești.

▪ Compoziția volumelor

Construcțiile vor fi alcătuite din volume simple și clar lizibile.

Se vor evita:

- volume excesiv de fragmentate;
- compozițiile arbitrare;
- acoperirile succesive care maschează logica construcției.

Atunci când funcțiunea impune suprafețe construite mai mari, acestea vor fi organizate prin articularea mai multor volume compatibile cu caracterul zonei.

▪ Extinderi pe orizontală

Extinderile vor păstra lizibilitatea construcției istorice.

Volumul nou va avea un rol secundar față de corpul istoric.

Nu sunt admise extinderi care modifică percepția dominantă a clădirii istorice.

▪ Mansardări

Mansardarea construcțiilor existente este admisă numai dacă respectă caracterul arhitectural al clădirii și al zonei de protecție și nu afectează percepția volumului istoric.

Mansardarea va fi concepută astfel încât să păstreze citibilitatea volumului și a acoperișului existent, fără modificarea disproporționată a siluetei construcției.

Nu sunt admise mansardări care:

- modifică în mod semnificativ proporțiile acoperișului;
- conduc la supraînălțarea excesivă a clădirii;
- transformă acoperișul într-un nivel aparent suplimentar;
- afectează imaginea frontului construit sau relația cu monumentul istoric.

Lucarnele, ferestrele de acoperiș și celelalte elemente necesare iluminării spațiului mansardat vor fi integrate discret în compoziția acoperișului și dimensionate proporțional cu acesta.

Locuințele de tip „casă pătrată”, realizate în perioada 1970–1980 și caracteristice dezvoltării istorice recente a localității, reprezintă o componentă a imaginii rurale și se recomandă păstrarea și reabilitarea acestora.

Mansardarea locuințelor de tip „casă pătrată”, realizate în perioada 1970–1980, este admisă cu respectarea prevederilor Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime, capitolul 4 – Intervenții pe clădiri existente (unde sunt tratate aceste recomandări), elaborat de arh. Köllő Miklós, cu sprijinul Ordinul Arhitecților din România – Grupul de lucru RURAL, în special a recomandărilor privind intervențiile asupra construcțiilor existente și mansardarea acestui tip de locuințe. (<https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>, sau <https://www.spatiulconstruit.ro/documentatie-tehnica/zona-secuime-ghid-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural/72467>)

▪ Raportul cu monumentul

Construcțiile noi vor demonstra că:

- nu domină monumentul;
- nu afectează silueta acestuia;
- nu modifică relațiile istorice dintre monument și spațiul înconjurător;
- păstrează perspectivele importante.

Indicatorii urbanistici

Indicatorii urbanistici sunt cei stabiliți pentru subzona funcțională peste care se suprapune zona de protecție (Lr-z, Lr-p, Lr-a etc.), cu respectarea prevederilor prezentului regulament privind protejarea monumentului istoric și integrarea în peisaj. În cazul unor neconcordanțe, prevalează reglementările mai restrictive.

Intervențiile asupra construcțiilor istorice vor păstra lizibilitatea etapelor succesive de dezvoltare ale clădirii. Extinderile, completările și transformările contemporane vor fi concepute astfel încât să poată fi identificate ca intervenții ale epocii lor, fără a afecta unitatea arhitecturală a ansamblului și fără a recurge la imitații istorice.

Arhitectura construcțiilor

▪ Principii generale

Arhitectura construcțiilor noi și a intervențiilor asupra construcțiilor existente va respecta caracterul istoric al locului, fără a recurge la copierea sau imitarea formală a arhitecturii tradiționale.

Sunt admise intervenții contemporane, cu condiția ca acestea să fie compatibile cu valorile culturale, urbanistice și peisagistice ale zonei de protecție.

Compatibilitatea nu presupune reproducerea stilistică a arhitecturii istorice, ci respectarea principiilor care definesc caracterul construit al locului.

▪ Compatibilitatea arhitecturală

Compatibilitatea se va demonstra prin:

- integrarea în scara construcțiilor existente;
- respectarea ritmului volumelor și al fronturilor construite;
- utilizarea unor proporții compatibile;
- folosirea unor materiale durabile și de calitate;
- integrarea cromatică în context;
- relația firească dintre construcție și spațiul liber.

▪ Nu sunt admise:

- imitarea elementelor istorice fără justificare constructivă;
- copierea decorurilor istorice;
- utilizarea elementelor decorative preluate din alte stiluri istorice;
- compozițiile pseudo-tradiționale;
- utilizarea elementelor arhitecturale disproporționate față de caracterul local.

▪ Arhitectura contemporană propusă este admisă atunci când:

- rezultă din analiza contextului;
- utilizează un limbaj arhitectural coerent;
- contribuie la punerea în valoare a monumentului;
- respectă caracterul locului;
- nu domină patrimoniul construit.

▪ Materiale

Se recomandă utilizarea cu prioritate a:

- lemnului;
- pietrei naturale din zonă;
- tencuielilor minerale;
- ceramicii;
- metalului tratat mat;
- sticlei, utilizată într-o manieră discretă și integrată.

Se vor respecta prevederile Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime, capitolul 4 – Intervenții pe clădiri existente (unde sunt tratate aceste recomandări), elaborat de arh. Köllő Miklós, cu sprijinul Ordinul Arhitecților din România – Grupul de lucru RURAL, în special a recomandărilor privind materialele de construcții (<https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>, sau <https://www.spatiulconstruit.ro/documentatie-tehnica/zona-secuime-ghid-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural/72467>)

Materialele contemporane sunt admise dacă expresia lor arhitecturală este compatibilă cu caracterul zonei.

▪ Cromatică

Se vor utiliza culori inspirate din materialele naturale și din cromatica tradițională a localității.

Nu sunt admise:

- culori fluorescente;
- finisaje metalizate;
- suprafețe reflectante;
- contraste cromatice dominante.

Acoperișuri și învelitori

Commented [KM1]:

▪ Principii generale

Acoperișul reprezintă unul dintre elementele definitorii ale imaginii construite a localității și va fi proiectat astfel încât să contribuie la continuitatea siluetei istorice și la integrarea construcției în peisaj.

Forma, proporțiile și învelitoarea vor rezulta din caracterul construcției, din specificul local și din analiza contextului construit.

▪ Forma acoperișului

Se vor utiliza forme simple și coerente, compatibile cu caracterul arhitectural al clădirii.

Se vor evita:

- compozițiile artificiale;
- fragmentările excesive;
- schimbările nejustificate de pantă;
- volumele de acoperiș disproportionale.

Lucarnele, luminatoarele și celelalte elemente emergente vor fi integrate în compoziția acoperișului și vor avea un caracter discret.

Se va consulta Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime, capitolul 4 – Intervenții pe clădiri existente (unde sunt tratate aceste recomandări), elaborat de arh. Köllő Miklós, cu sprijinul Ordinul Arhitecților

din România – Grupul de lucru RURAL, în special a recomandărilor privind acoperișurile și învelitorile. (<https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>, sau <https://www.spatiuconstruit.ro/documentatie-tehnica/zona-secuime-ghid-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural/72467>)

Învelitori

Se vor utiliza materiale compatibile cu caracterul istoric al zonei.

Sunt admise:

- țiglă ceramică, în culori naturale specifice ceramicii arse;
- scândura și șindrila din lemn, acolo unde este specifică;
- tabla fălțuită sau alte sisteme metalice tradiționale, în situațiile justificate, de preferință tabla titan zinc, cupru sau aluminiu vopsit;
- tablă cutată cu profil simplu, finisaj mat și culoare gri, admisă exclusiv pentru anexele gospodărești; se interzice utilizarea tablei profilate care imită țigla ceramică;
- alte materiale dacă demonstrează compatibilitatea cu imaginea construită.

Nu sunt admise:

- învelitori lucioase;
- finisaje reflectante;
- culori stridente;
- șindrila bituminoasă;
- țiglă din beton;
- țiglă metalică profilată sau texturată;
- tablă cutată care imită țigla;
- carton asfaltat;
- policarbonat;
- materiale plastice;
- azbociment și materiale similare;
- învelitori lucioase sau în culori stridente.
- materiale care alterează caracterul acoperișului tradițional.

Acoperișuri verzi

Acoperișurile verzi sunt admise cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- nu afectează perspectivele valoroase către monumentele istorice, ansamblurile construite și elementele dominante ale peisajului;
- nu modifică silueta istorică a localității și nu intră în concurență cu volumele sau acoperișurile tradiționale;
- sunt amplasate cu prioritate pe construcții parțial îngropate, volume secundare, anexe ori extinderi cu înălțime redusă;
- nu înlocuiesc acoperișurile tradiționale în două sau patru ape, acolo unde acestea sunt impuse prin prezentul regulament;
- nu sunt vizibile în mod dominant din spațiul public și nu constituie un element discordant în frontul stradal;
- contribuie la integrarea construcției în relief și în peisajul natural sau construit;
- utilizează, de regulă, sisteme extensive, cu vegetație joasă și specii locale ori adaptate condițiilor climatice ale zonei;

- nu includ vegetație înaltă, amenajări decorative, balustrade, pergole sau alte elemente care sporesc vizibilitatea construcției ori alterează silueta acesteia;
- instalațiile, echipamentele tehnice și elementele de evacuare a apelor pluviale sunt integrate discret și nu sunt vizibile în mod dominant;
- soluția constructivă asigură stabilitatea, hidroizolarea, drenajul și întreținerea corespunzătoare, fără afectarea construcțiilor învecinate.

Pe monumentele istorice și pe clădirile cu valoare arhitecturală sau ambientală, realizarea acoperișurilor verzi este interzisă, cu excepția cazurilor fundamentate prin studii de specialitate și avizate conform legislației privind protejarea monumentelor istorice.

Principiul autenticității

Valoarea unei intervenții arhitecturale este determinată de calitatea integrării sale în context și de respectarea autenticității patrimoniului, nu de gradul de imitare a arhitecturii istorice.

Prezentul regulament nu urmărește uniformizarea expresiei arhitecturale a localității, ci conservarea diversității istorice și continuarea firească a evoluției sale.

Silueta satului

Intervențiile asupra acoperișurilor nu vor modifica imaginea generală a siluetei istorice a localității și nici relația vizuală dintre monumentele istorice și fondul construit care le înconjoară.

Spații libere, vegetație și peisaj cultural

▪ Principii generale

Spațiile libere reprezintă o componentă esențială a valorii culturale și peisagistice a zonei de protecție și vor fi conservate și amenajate astfel încât să păstreze caracterul istoric al localității.

Intervențiile asupra terenului vor urmări conservarea relației tradiționale dintre construcții, curți, grădini, livezi, vegetație și peisajul înconjurător.

Amenajările exterioare vor constitui o continuare firească a caracterului locului și nu vor concura vizual monumentul istoric.

▪ Curți și grădini

Se va păstra caracterul tradițional al curților și al grădinilor.

Compartimentările artificiale, pavările excesive și amenajările incompatibile cu caracterul istoric al zonei nu sunt admise.

Curțile istorice vor rămâne predominant permeabile, suprafețele impermeabilizate limitându-se la strictul necesar funcționării.

▪ Vegetație

Vegetația matură, arborii valoroși, aliniamentele istorice, livezile tradiționale și celelalte elemente vegetale care contribuie la caracterul zonei se vor conserva ori de câte ori starea fitosanitară permite.

Eliminarea arborilor maturi este admisă numai în baza unei justificări tehnice și va fi compensată prin plantări noi.

Plantările noi vor utiliza cu prioritate specii locale și vor continua caracterul vegetației tradiționale.

Nu sunt admise plantații care obturează perspectivele valoroase către monumentele istorice sau modifică relațiile vizuale istorice.

▪ Pavaje și microrelief

Se vor conserva configurația terenului și microrelieful istoric, evitându-se modificările semnificative ale cotelor naturale.

Pavajele vor utiliza materiale naturale și compatibile cu caracterul istoric al zonei.

Se recomandă utilizarea suprafețelor permeabile și semipermeabile.

▪ Elemente ale peisajului cultural

Vor fi conservate, după caz:

- zidurile istorice;
- gardurile tradiționale;
- porțile istorice;
- fântânile;
- crucile și troițele;
- mobilierul istoric;
- cursurile de apă împreună cu vegetația lor caracteristică, alcătuită din sălcii, arini și alte specii autohtone specifice malurilor și zonelor umede, ca elemente definitorii ale peisajului cultural / (*Salix spp.*, *Alnus glutinosa*, *Alnus incana etc.*);
- terasele;
- alte amenajări tradiționale identificate prin studiul istoric.

▪ Amenajări noi

Amenajările contemporane sunt admise dacă:

- respectă caracterul locului;
- utilizează materiale durabile și de calitate;
- sunt reversibile, acolo unde este posibil;
- nu afectează autenticitatea patrimoniului.

▪ Iluminatul exterior

Iluminatul va contribui la punerea în valoare a monumentului și a spațiului public fără a produce poluare luminoasă.

Nu sunt admise:

- iluminatul excesiv;
- sursele luminoase orbitoare;
- efectele dinamice incompatibile cu caracterul istoric al zonei.

▪ Principiul peisajului cultural

Amenajarea spațiilor libere va urmări conservarea peisajului cultural ca ansamblu, respectând relațiile istorice dintre arhitectură, vegetație, relief și utilizarea tradițională a terenurilor.

Vegetația va fi utilizată pentru continuarea structurii istorice a peisajului și nu ca element decorativ independent de caracterul locului.

Amenajările exterioare vor fi concepute astfel încât să permită îmbătrânirea firească a materialelor și dezvoltarea vegetației, fără a necesita înlocuiri frecvente sau întreținere incompatibilă cu caracterul zonei istorice.

▪ Principii generale

Împrejmuirile reprezintă un element definitoriu al imaginii spațiului public și vor contribui la păstrarea caracterului istoric al localității și la punerea în valoare a monumentului istoric.

Intervențiile asupra împrejmuirilor vor respecta tipologia tradițională a zonei, fără a exclude soluțiile contemporane de calitate, compatibile cu caracterul locului.

▪ Conservarea împrejmuirilor istorice

Zidurile, gardurile, porțile și stâlpii istorici se vor conserva și repara cu prioritate.

Demolarea acestora este admisă numai în cazul în care starea tehnică nu permite conservarea și numai pe baza unei documentații de specialitate.

▪ Împrejmuiri noi

Împrejmuirile noi vor respecta caracterul dominant al străzii și al frontului construit.

Se vor utiliza materiale durabile și compatibile cu specificul local, precum lemnul, piatra, tencuiala minerală, metalul vopsit mat sau combinații ale acestora.

Împrejmuirile vor avea o expresie arhitecturală simplă și vor evita elementele decorative excesive.

Înălțimea, opacitatea și ritmul împrejmuirilor vor fi stabilite în raport cu caracterul tradițional al străzii și cu tipologia specifică subzonei funcționale.

▪ Porți

Porțile istorice se vor conserva și restaura cu prioritate.

Porțile noi vor respecta proporțiile și caracterul împrejmuirii, fără a reproduce în mod mimetic modele istorice.

Automatizarea porților este admisă cu condiția integrării discrete a instalațiilor.

▪ Elemente interzise

Nu sunt admise:

- panouri prefabricate din beton aparent;
- garduri din tablă profilată;
- panouri din PVC sau alte materiale plastice;
- finisaje lucioase sau reflectante;
- culori stridente;
- elemente decorative incompatibile cu caracterul istoric al zonei;
- sârmă ghimpată, concertină sau alte sisteme similare, vizibile din spațiul public.

▪ Vegetația

Gardurile vii, arborii și vegetația cățărătoare sunt încurajate ca elemente complementare împrejmuirilor, cu condiția să nu obtureze perspectivele valoroase către monumentele istorice.

▪ Limita proprietății

Limita dintre domeniul public și proprietatea privată va fi tratată ca parte a imaginii unitare a spațiului public, evitându-se soluțiile care creează discontinuități sau contraste puternice în cadrul frontului construit.

Împrejmuirea nu va constitui elementul dominant al imaginii străzii; identitatea spațiului public va fi definită în principal de arhitectură, vegetație și relația dintre construcții și spațiile libere.

Publicitate, mobilier urban și instalații tehnice

▪ Principii generale

Publicitatea, mobilierul urban și instalațiile tehnice vor fi integrate în arhitectura construcțiilor și în spațiul public astfel încât să nu afecteze valoarea monumentului istoric, imaginea zonei protejate și percepția peisajului cultural.

Amplasarea acestora va urmări reducerea impactului vizual și evitarea aglomerării spațiului public.

▪ Publicitate

Sunt admise exclusiv firme și inscripții aferente funcțiunii desfășurate în imobil.

Firmele vor fi dimensionate proporțional cu fațada și vor fi integrate în compoziția arhitecturală.

Se recomandă utilizarea literelor individuale, a firmelor traforate, pictate sau realizate din materiale durabile.

Nu sunt admise:

- panouri publicitare independente de mari dimensiuni;
- mesh-uri publicitare permanente;
- ecrane LED și panouri digitale;
- reclame luminoase dinamice;
- casete luminoase supradimensionate;
- bannere permanente;
- publicitatea amplasată pe acoperișuri.

▪ Mobilier urban

Mobilierul urban va constitui o familie coerentă de elemente, compatibilă cu caracterul istoric al localității.

Se vor utiliza materiale naturale sau materiale contemporane de calitate, cu finisaje mate și cromatică discretă.

Băncile, coșurile de gunoi, suporturile pentru biciclete, jardinierele și celelalte elemente vor avea un design unitar la nivelul spațiului public.

▪ Instalații tehnice

Instalațiile tehnice vor fi integrate în construcții și vor avea un impact vizual minim.

Se vor evita traseele aparente pe fațadele principale.

Echipamentele tehnice vor fi amplasate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public sau din punctele importante de observație asupra monumentului.

Unitățile exterioare ale instalațiilor de climatizare, pompele de căldură și echipamentele similare vor fi ecranate prin elemente arhitecturale sau vegetale.

Commented [KM2]:

Rețele edilitare

Rețelele electrice, de telecomunicații și celelalte instalații aeriene vor fi introduse în subteran ori de câte ori condițiile tehnice permit.

Lucrările asupra rețelilor edilitare vor urmări reducerea numărului de cabluri, stâlpi și echipamente amplasate în spațiul public.

- Iluminat

(1) Iluminatul arhitectural și cel al spațiului public va pune în valoare patrimoniul construit fără a produce poluare luminoasă.

(2) Se vor utiliza corpuri de iluminat cu lumină caldă și distribuție controlată.

(3) Nu sunt admise efecte luminoase dinamice, schimbări succesive de culoare sau iluminarea excesivă a fațadelor.

- Echipamente pentru energie regenerabilă

Panourile fotovoltaice, colectoarele solare, echipamentele tehnice și instalațiile vor fi amplasate astfel încât:

- să fie cât mai puțin vizibile din spațiul public;
 - să nu afecteze imaginea monumentului;
- Echipamentele pentru producerea energiei din surse regenerabile vor fi amplasate cu prioritate pe versanții acoperișului care sunt mai puțin vizibili din spațiul public și din principalele puncte de observație asupra monumentului istoric și se vor amplasa cu respectarea următoarelor condiții:
- vor fi montate coplanar cu învelișul;
 - nu vor depăși planul acoperișului;
 - în zona de protecție a monumentelor istorice vor ocupa, de regulă, maximum 25% din suprafața unui versant al acoperișului;
 - amplasarea și configurarea acestora nu vor afecta perspectivele către monumentele istorice, ansamblurile construite și peisajul cultural;
 - pe monumentele istorice și pe construcțiile cu valoare patrimonială se vor amplasa numai în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și cu avizul autorităților competente pentru protejarea patrimoniului cultural.

- Antene și echipamente de comunicații

Se interzice amplasarea antenelor, echipamentelor de telecomunicații și a altor instalații similare în poziții dominante asupra monumentului istoric sau a spațiului public, dacă acestea afectează percepția valorilor culturale și peisagistice ale zonei.

Demolări

- Principii generale

Demolarea construcțiilor situate în zona de protecție a monumentului istoric reprezintă o măsură excepțională și este admisă numai în condițiile prevăzute de lege și de prezentul regulament.

Se va urmări cu prioritate conservarea, repararea, consolidarea și reutilizarea construcțiilor existente.

- Construcții monument istoric

Se interzice demolarea monumentelor istorice, cu excepția situațiilor expres prevăzute de legislația în vigoare.

- Construcții identificate ca valoroase prin studiile de fundamentare

Se recomandă păstrarea, întreținerea, reabilitarea și reutilizarea construcțiilor înscrise în lista clădirilor valoroase, stabilită prin studiul istoric și prin studiul de analiză a imaginii rurale și preluată în planșele de reglementări.

Aceste construcții sunt relevante pentru:

- arhitectura tradițională sau caracteristică locală;
- structura și morfologia țesutului construit;
- memoria și evoluția istorică a localității;
- imaginea rurală și relația fondului construit cu peisajul.

Se recomandă evitarea demolării integrale sau parțiale. Atunci când starea tehnică nu permite conservarea construcției, oportunitatea desființării va fi analizată pe baza unei expertize tehnice întocmite de un expert atestat. În asemenea situații, se recomandă documentarea prealabilă a imobilului prin relevu și fotografii, precum și recuperarea și reutilizarea elementelor constructive și decorative valoroase.

▪ Demolări parțiale

Demolările parțiale sunt admise numai dacă:

- nu afectează caracterul construcției;
- nu elimină elementele valoroase;
- contribuie la conservarea ansamblului.

Orice solicitare de demolare va fi însoțită de:

- relevu complet;
- documentare fotografică;
- expertiză tehnică;
- punct de vedere privind valoarea culturală;
- propunerea privind valorificarea elementelor recuperabile.

▪ Recuperarea materialelor

Materialele istorice valoroase rezultate din demolări parțiale vor fi recuperate și reutilizate ori de câte ori este posibil.

*Demolarea nu reprezintă automat drept de construire
Aprobarea demolării unei construcții nu conferă dreptul realizării unei construcții noi
și nu justifică modificarea regimului urbanistic al parcelei. Noua intervenție va respecta integral prevederile prezentului regulament.*

Condiții speciale de autorizare

În zona de protecție a monumentului istoric, toate intervențiile se vor autoriza cu respectarea legislației privind protejarea patrimoniului cultural și a prevederilor prezentului regulament.

Documentația pentru autorizarea executării lucrărilor va demonstra integrarea intervenției în contextul istoric, urbanistic și peisagistic al zonei.

În funcție de natura și amploarea intervenției, documentația va cuprinde, după caz:

- analiza contextului construit;
- analiza parcelarului și a frontului stradal;
- analiza relațiilor vizuale cu monumentul istoric;
- analiza caracterului arhitectural al vecinătăților;
- simulări de integrare în peisaj și în frontul construit;
- studiu istoric;
- relevu;
- cercetări de specialitate prevăzute de legislația în vigoare.

Pentru construcțiile noi și extinderile care modifică în mod semnificativ imaginea spațiului public se vor prezenta simulări tridimensionale sau fotomontaje din principalele puncte de observație.

Autoritatea publică locală poate solicita completarea documentației cu studii de specialitate atunci când acestea sunt necesare pentru fundamentarea soluției propuse.

În cazul intervențiilor asupra construcțiilor cu valoare istorică sau identificate ca valoroase prin studiul istoric sau prin studiul de analiză a imaginii rurale, soluția de proiectare va demonstra modul în care sunt conservate și puse în valoare elementele care definesc caracterul acestora.

În cazul existenței mai multor soluții tehnice posibile, se va adopta soluția care produce cea mai redusă intervenție asupra valorilor culturale, urbanistice și peisagistice protejate.

Emiterea autorizației de construire nu exonerează beneficiarul de obligația obținerii tuturor avizelor și acordurilor prevăzute de legislația în vigoare.

Principiul protecției active a patrimoniului

Protecția patrimoniului construit nu urmărește conservarea unei imagini statice a localității și nici împiedicarea dezvoltării acesteia, ci orientarea transformărilor astfel încât fiecare intervenție să contribuie la conservarea, punerea în valoare și transmiterea către generațiile viitoare a valorilor culturale, arhitecturale, urbanistice și peisagistice ale locului.

Conservarea patrimoniului se realizează prin utilizarea și adaptarea responsabilă a fondului construit, prin întreținerea și reabilitarea acestuia, precum și prin integrarea intervențiilor contemporane de calitate, compatibile cu caracterul și identitatea localității.

În cazul existenței mai multor soluții de proiectare compatibile cu prezentul regulament, se va prefera soluția care:

- conservă într-o măsură mai mare valorile culturale existente;
- necesită intervenții minime asupra fondului construit istoric;
- păstrează caracterul urbanistic și peisagistic al locului;
- contribuie la îmbunătățirea calității spațiului public și a imaginii localității.

Principiul continuității

Patrimoniul construit reprezintă rezultatul unei evoluții istorice continue. Intervențiile contemporane vor fi concepute ca o nouă etapă a acestei evoluții, respectând valorile moștenite fără a recurge la reproducerea formală a arhitecturii istorice.

Principiul autenticității

Autenticitatea unei intervenții este determinată de calitatea răspunsului la contextul construit și natural, de respectarea materialului istoric și de expresia arhitecturală proprie epocii în care aceasta este realizată, iar nu de imitarea formelor istorice.

Punerea în valoare a monumentului istoric și a peisajului cultural

▪ Principii generale

Intervențiile din zona de protecție vor contribui la punerea în valoare a monumentului istoric și a peisajului cultural, fără a afecta autenticitatea, integritatea și caracterul acestora.

Amenajările vor urmări evidențierea valorilor culturale ale locului și îmbunătățirea calității spațiului public.

▪ Perspective și puncte de observație

Perspectivă reprezentativă către monumentul istoric și dinspre acesta vor fi conservate.

Nu sunt admise construcții, plantații, instalații sau alte amenajări care obturează sau diminuează perspectivele identificate prin studiul istoric și studiul de analiză a imaginii rurale.

Amenajările noi vor contribui, după caz, la recuperarea și punerea în valoare a perspectivelor istorice.

▪ Spațiul public

Amenajarea spațiului public va urmări creșterea calității peisajului urban și evidențierea monumentului istoric.

Materialele, mobilierul urban, iluminatul și vegetația vor constitui un ansamblu coerent și discret, subordonat valorilor patrimoniului.

▪ Semnalizare și interpretare

Sunt admise elemente de informare, orientare și interpretare culturală privind monumentul istoric și patrimoniul local.

Acestea vor avea un design unitar, dimensiuni reduse și vor fi integrate în spațiul public fără a afecta imaginea monumentului.

▪ Evenimente temporare

Organizarea manifestărilor culturale, educaționale și comunitare este încurajată, cu condiția protejării monumentului și a spațiului public.

Amenajările temporare nu vor afecta construcțiile istorice, vegetația valoroasă, pavajele și celelalte elemente ale peisajului cultural.

▪ Mobilitate

Organizarea circulațiilor va urmări reducerea impactului traficului asupra monumentului și asupra spațiului public istoric.

Se vor încuraja deplasările pietonale și cu bicicleta, precum și măsurile de calmare a traficului.

▪ Iluminatul monumentului

Iluminatul arhitectural va pune în valoare monumentul istoric fără a produce poluare luminoasă și fără a afecta percepția nocturnă a ansamblului istoric.

▪ Obiectivul intervențiilor

Orice amenajare realizată în zona de protecție va demonstra că contribuie la creșterea valorii culturale, arhitecturale și peisagistice a locului și la o mai bună înțelegere și utilizare a patrimoniului de către comunitate și vizitatori.

Criterii de evaluare a intervențiilor

(1) Intervențiile propuse în zona de protecție a monumentului istoric vor fi evaluate în ansamblu, având în vedere contribuția acestora la conservarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural și a peisajului istoric.

(2) Evaluarea proiectelor nu se va limita la respectarea indicatorilor urbanistici, ci va analiza calitatea integrării acestora în contextul construit și natural.

(3) La evaluarea documentațiilor se vor avea în vedere, în principal, următoarele criterii:

- conservarea valorilor culturale identificate prin studiul istoric;
- păstrarea caracterului urbanistic și a structurii istorice a localității;
- protejarea peisajului cultural și a relațiilor vizuale;
- integrarea în frontul construit și în caracterul arhitectural al zonei;
- calitatea compoziției arhitecturale;
- utilizarea materialelor compatibile;
- calitatea amenajării spațiilor libere;
- impactul asupra spațiului public;
- contribuția la punerea în valoare a monumentului istoric;
- sustenabilitatea soluției propuse.

(4) În situația existenței mai multor soluții compatibile cu prezentul regulament, se va prefera aceea care:

- conservă într-o măsură mai mare valorile culturale existente;
- produce impactul cel mai redus asupra patrimoniului și peisajului;
- necesită intervenții minime asupra fondului construit istoric;
- conduce la o calitate arhitecturală și urbanistică superioară.

Principiul beneficiului patrimonial

Orice intervenție autorizată în zona de protecție trebuie să producă în ansamblu un beneficiu patrimonial, urbanistic și peisagistic, astfel încât starea rezultată după realizarea investiției să fie egală sau mai favorabilă decât situația existentă.

Nu este admisă nicio intervenție care, deși respectă indicatorii urbanistici, conduce la diminuarea valorii culturale, urbanistice sau peisagistice a zonei de protecție.

Zonă A: Zonă cu destinație agricolă

Subzona A cuprinde terenurile utilizate în mod tradițional pentru activități agricole, având rol esențial în menținerea caracterului rural și a peisajului cultural al comunei Lăzarea. Aceste terenuri contribuie la economia locală și la structura funcțională istorică a așezării.

Principii de dezvoltare

Se propune menținerea funcțiunilor agricole existente, fără extinderea acestora în zonele locuite sau în apropierea lor imediată, pentru a preveni conflictul de utilizări și apariția disconfortului în zonele de locuit.

Procedurile privind scoaterea terenului din circuitul agricol, evaluarea impactului asupra mediului, protecția sanitară și obținerea avizelor specifice sunt distincte de procedura de elaborare a unui P.U.Z. și se parcurg în funcție de natura și capacitatea investiției.

Utilizări premise pentru funcțiunea AS-d zonă de servicii agricole, utilaje și depozitare

Subzona este destinată activităților care deservește exploatarea agricole: păstrarea și întreținerea utilajelor, depozitarea produselor agricole și a materialelor necesare producției, precum și prestarea unor servicii agricole. Activitățile admise vor avea legătură directă și demonstrabilă cu agricultura.

Subzona nu are caracter industrial sau logistic general și nu poate fi utilizată pentru depozitarea ori distribuția unor produse fără legătură cu activitatea agricolă.

Sunt permise:

- garaje, remize, șoproane și platforme pentru mașini și utilaje agricole;
- ateliere pentru întreținerea și repararea utilajelor agricole;
- servicii de mecanizare și prestări de servicii pentru exploatarea agricole;
- spații pentru spălarea și întreținerea utilajelor, dotate cu sisteme de colectare și tratare a apelor uzate;
- magazine și depozite pentru semințe, cereale, furaje, fructe, legume și alte produse agricole primare;
- depozite frigorifice pentru produse agricole;
- silozuri și instalații pentru uscarea, ventilarea, condiționarea și conservarea produselor agricole;
- platforme acoperite pentru sortare, ambalare și expediere;
- depozite pentru ambalaje utilizate în agricultură;
- spații administrative, vestiare, grupuri sanitare și încăperi pentru personal, strict dimensionate în raport cu activitatea principală;
- cântare, puncte de control și instalații tehnologice necesare activității;
- parcaje și platforme de manevră pentru vehiculele proprii;
- instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, destinate cu prioritate consumului propriu.

Utilizări permise cu condiții pentru funcțiunea AS-d zonă de servicii agricole, utilaje și depozitare

Se admit condiționat:

- depozitarea îngrășămintelor, produselor fitosanitare, combustibililor și lubrifianților, numai în spații special amenajate și cu respectarea normelor de protecție a mediului și de securitate;
- unități de comercializare a semințelor, furajelor, uneltelor și produselor necesare exploatațiilor agricole, ca funcțiuni complementare;
- prelucrarea primară a produselor agricole – curățare, sortare, uscare, măcinare, presare, răcire sau ambalare – dacă activitatea rămâne compatibilă cu profilul agricol al subzonei;
- spații de prezentare și desfacere a produselor proprii, subordonate funcțiunii principale;
- locuința de serviciu sau spațiul pentru pază, în limita unei singure unități, dacă necesitatea este justificată prin specificul activității;
- extinderea construcțiilor existente, dacă nu accentuează disconfortul produs zonelor de locuit și este îmbunătățită integrarea lor peisagistică.

Depozitarea îngrășămintelor, combustibililor și substanțelor periculoase va fi separată de depozitarea produselor agricole destinate consumului uman sau animal.

Utilizări interzise pentru funcțiunea AS-d zonă de servicii agricole, utilaje și depozitare

Se interzic:

- fermele zootehnice și adăposturile permanente pentru animale;
- abatoarele și unitățile pentru sacrificarea animalelor;
- activitățile industriale fără legătură directă cu agricultura;
- depozitele generale, centrele logistice și parcurile de distribuție;
- depozitarea deșeurilor sau materialelor provenite din afara exploatațiilor agricole;
- activitățile care produc mirosuri, pulberi, zgomot, vibrații sau trafic greu incompatibile cu zonele învecinate;
- depozitarea permanentă în aer liber, vizibilă din drumurile publice;
- locuințele colective și parcelarea în scop rezidențial;
- transformarea spațiilor administrative sau de serviciu în locuințe permanente independente;
- construcțiile și platformele care formează bariere vizuale către muntele Szármány sau către monumentele istorice.

Condiții de amplasare și funcționare pentru funcțiunea AS-d zonă de servicii agricole, utilaje și depozitare

Accesul vehiculelor grele se va organiza fără traversarea, pe cât posibil, a zonelor de locuit. În cadrul parcelei se vor asigura toate operațiunile de staționare, încărcare, descărcare și întoarcere.

Platformele de manevră, depozitarea în aer liber, containerele și instalațiile tehnologice vor fi amplasate în spatele construcțiilor sau în zonele cel mai puțin vizibile din domeniul public.

Apele provenite de la spălarea utilajelor și platformelor vor fi colectate și tratate. Nu se admite evacuarea acestora direct în sol, în șanțurile stradale sau în cursurile de apă.

Față de zonele de locuit se vor realiza plantații de protecție din specii locale, dimensionate în raport cu natura și intensitatea activității. Vegetația nu va fi utilizată pentru justificarea unei construcții supradimensionate ori amplasate necorespunzător.

Utilizări permise pentru funcțiunea Az

Subzona este destinată creșterii animalelor și activităților direct legate de funcționarea exploatațiilor zootehnice. Amplasarea și capacitatea fermelor se vor stabili în raport cu distanțele de protecție sanitară, direcția vânturilor dominante, relieful, rețeaua hidrografică, accesibilitatea și relația cu zonele de locuit.

Fermele zootehnice noi nu se vor amplasa în zonele rezidențiale sau în poziții din care pot produce disconfort semnificativ asupra acestora.

Se admit:

- adăposturi pentru bovine, ovine, caprine, cabaline, porcine, păsări și alte animale de fermă;
- padocuri, Țăruri, spații de mișcare și platforme exterioare;
- săli de muls, lăptării și spații pentru răcirea și depozitarea temporară a laptelui;
- spații pentru furajare și prepararea hranei animalelor;
- fânare, silozuri și depozite pentru furaje;
- infirmerii, spații de carantină și dotări sanitar-veterinare aferente fermei;
- platforme și bazine pentru colectarea dejecțiilor;
- instalații pentru separarea, tratarea, compostarea sau valorificarea dejecțiilor produse în cadrul fermei;
- construcții și instalații pentru alimentarea cu apă;
- magazine pentru utilaje și echipamente utilizate exclusiv în cadrul fermei;
- spații administrative, vestiare, grupuri sanitare și spații pentru personal;
- împrejurimi și instalații pentru controlul accesului și protecția animalelor;
- plantații și perdele vegetale de protecție;
- instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, destinate cu prioritate consumului propriu al fermei.

Utilizări permise cu condiții pentru funcțiunea Az

Se admit condiționat:

- spații pentru prelucrarea primară a produselor provenite din fermă, dimensionate în raport cu capacitatea acesteia;
- unități de procesare a laptelui, cărnii sau altor produse zootehnice, dacă au caracter complementar și nu transformă amplasamentul într-o zonă industrială;
- puncte de prezentare și comercializare a produselor proprii;
- abatoare de capacitate redusă, numai dacă sunt permise prin documentația de urbanism aprobată și sunt respectate toate condițiile sanitar-veterinare, de mediu și de protecție a zonelor locuite;
- instalații de biogaz care utilizează cu prioritate dejecțiile și subprodusele rezultate din cadrul fermei;
- spații pentru cazarea temporară a lucrătorilor, exclusiv în raport cu necesitățile exploatației;
- activități agroturistice și educative, numai dacă fluxurile vizitatorilor sunt separate de fluxurile tehnologice și nu sunt afectate condițiile sanitar-veterinare.

Capacitatea fermei și orice extindere a acesteia vor fi corelate cu suprafața disponibilă, posibilitățile de gestionare a dejecțiilor, necesarul de apă, accesul și impactul cumulat asupra zonelor învecinate.

Utilizări interzise pentru funcțiunea Az

Se interzic:

- locuințele permanente fără legătură cu funcționarea fermei;
- locuințele colective și parcelările rezidențiale;
- depozitarea sau tratarea deșeurilor provenite din afara exploatației, cu excepția materiilor prime admise pentru instalațiile autorizate;
- evacuarea dejecțiilor ori a apelor uzate în sol, în șanțuri, în cursuri de apă sau pe terenuri fără respectarea condițiilor legale;
- depozitarea necontrolată a cadavrelor de animale și a subproduselor de origine animală;
- amplasarea platformelor de dejecții în zone inundabile sau în apropierea neprotejată a cursurilor de apă;
- activitățile care depășesc capacitatea autorizată a fermei;
- extinderea fermelor în direcția zonelor de locuit;
- amplasarea pe culmi sau în poziții dominante care afectează silueta localității și perspectivele către monumentele istorice;
- realizarea unor fronturi construite compacte care formează bariere în peisaj.

Protecție sanitară și a mediului în cazul funcției Az

Distanțele față de locuințe, instituții publice, surse de apă și alte funcțiuni sensibile se vor stabili conform legislației în vigoare și avizelor autorităților competente, în raport cu specia, efectivul de animale, tehnologia utilizată și condițiile amplasamentului.

La autorizarea fermelor noi și la extinderea celor existente se vor prezenta:

- capacitatea maximă exprimată prin numărul și categoria animalelor;
- fluxurile funcționale și tehnologice;
- bilanțul consumului de apă și modul de evacuare a apelor uzate;
- sistemul de colectare, depozitare, tratare și valorificare a dejecțiilor;
- măsurile de reducere a mirosurilor, zgomotului, prafului și proliferării insectelor;
- modul de colectare a cadavrelor și subproduselor de origine animală;
- traseele vehiculelor și frecvența transporturilor;
- măsurile de protecție a solului, apelor subterane și cursurilor de apă;
- impactul asupra zonelor de locuit și asupra peisajului cultural.

Platformele pentru dejecții vor fi impermeabilizate, dimensionate în raport cu capacitatea fermei și prevăzute cu sisteme controlate de colectare a lichidelor. Acestea vor fi amplasate în zonele cel mai puțin expuse către locuințe, drumuri publice și perspective valoroase.

Reguli de amplasare și distanțe de protecție pentru funcțiunile Asd, Az

Pentru unitățile agricole existente în intravilan, este necesară o zonificare clară privind distanțele de protecție ale grajdurilor și anexelor agro-zootehnice față de zonele de locuit, ce se va stabili prin studiu de impact.

Se aplică distanțele de protecție prevăzute de legislația actuală.

Orice intervenție care presupune modificarea capacității sau a destinației unor construcții agricole existente va respecta aceleași distanțe și condiții de protecție.

Pentru construcțiile și amenajările agricole care, potrivit legii, pot fi amplasate pe terenuri agricole situate în extravilan, nu se impune, de regulă, elaborarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal.

Atunci când amplasamentul este reglementat complet prin prezentul P.U.G. și Regulamentul local de urbanism, iar investiția respectă funcțiunile admise, regimul juridic, economic și tehnic stabilit pentru teren, autorizația de construire se poate emite direct, pe baza documentației tehnice pentru autorizare și a avizelor și acordurilor prevăzute de legislația în vigoare.

Această prevedere se aplică, în condițiile stabilite prin Legea fondului funciar nr. 18/1991, următoarelor categorii de construcții și amenajări:

- depozite pentru îngrășăminte minerale sau naturale;
- construcții și platforme pentru compostare;
- silozuri pentru furaje;
- magazine și șoproane agricole;
- silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor;
- spații administrative aferente exploatației agricole;
- platforme și spații pentru depozitarea produselor agricole primare;
- adăposturi pentru animale;
- exploatații și ferme zootehnice;
- sere, solare, răsadnițe și ciupercării;
- spații pentru prelucrarea, procesarea sau comercializarea produselor vegetale și zootehnice;
- instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, amplasate în cadrul fermei și destinate exclusiv consumului propriu al exploatației;
- construcții cu destinație agroturistică, în cazurile prevăzute de legislația privind proiectele finanțate din fonduri europene;
- anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, destinate adăpostirii mașinilor și utilajelor agricole, micilor ateliere, sculelor, bunurilor și animalelor, precum și cazării temporare a lucrătorilor pe durata campaniilor agricole;
- lucrări de îmbunătățiri funciare, irigații, desecări, regularizări ale cursurilor de apă, puțuri, aducțiuni de apă și drumuri tehnologice necesare exploatației agricole.

Amplasarea și autorizarea acestor construcții se vor realiza cu respectarea condițiilor privind clasa de calitate și categoria de folosință a terenului, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol, protecția mediului, sănătatea populației, bunăstarea animalelor, securitatea la incendiu, accesul și echiparea tehnico-edilitară.

- Necesitatea reglementării construcțiilor agricole de mari dimensiuni pentru funcțiunile Asd, Az

Necesitatea reglementării construcțiilor agricole de mari dimensiuni rezultă din caracterul deosebit al peisajului cultural al comunei Lăzarea și din relația vizuală dintre terenurile agricole, silueta localității și muntele Szármány, pe care sunt amplasate trei monumente istorice de categoria A.

Intervențiile realizate recent în comuna învecinată Joseni demonstrează impactul peisagistic pe care îl pot produce halele agricole și depozitele de mari dimensiuni. Lungimea excesivă și caracterul compact al acestor volume depășesc scara tradițională a fondului construit, fragmentează peisajul agrar și pot forma bariere vizuale care împiedică perceperea elementelor naturale și culturale dominante.

În consecință, construcțiile agricole de mari dimensiuni necesită o analiză urbanistică și peisagistică extinsă, care să depășească limitele parcelei și să evalueze impactul investiției asupra întregului cadru vizual.

Ferme agricole noi

În vederea protejării peisajului cultural al comunei Lăzarea, construcțiile agricole noi din extravilanul comunei cu o suprafață construită la sol mai mare de 600 m² vor putea fi autorizate numai după elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, în condițiile Legii nr. 350/2001.

Pragul de 600 m² se aplică atât unei singure construcții, cât și suprafeței construite cumulate a clădirilor propuse în cadrul aceleiași exploatații agricole, indiferent dacă investiția se realizează într-o singură etapă sau etapizat.

Documentația P.U.Z. va analiza și va reglementa:

- relația investiției cu silueta localității și cu peisajul cultural;
- protejarea perspectivelor către muntele Szármány și către monumentele istorice de categoria A;
- amplasarea construcțiilor în raport cu relieful, drumurile publice și zonele locuite;
- fragmentarea și articularea volumelor de mari dimensiuni;
- lungimea, lățimea și înălțimea construcțiilor;
- forma și panta acoperișurilor;
- materialele și cromatica fațadelor și învelitorilor;
- integrarea silozurilor, instalațiilor și echipamentelor tehnologice;
- realizarea perdelelor vegetale și a măsurilor de reducere a impactului vizual;
- organizarea acceselor, platformelor, circulațiilor și utilităților;
- impactul cumulat al construcțiilor existente și propuse.

- Pentru fermele agricole noi din UAT Lăzarea (atât din intravilan, cât și în extravilan) se vor respecta următoarele condiții:

- amplasarea se va realiza numai în exteriorul zonelor de locuit, cu respectarea distanțelor minime prevăzute de legislația sanitară, de protecție a mediului, de securitate la incendiu și privind bunăstarea animalelor.
- întrucât numărul, tipologia, capacitatea și specificul viitoarelor ferme nu pot fi anticipate prin prezentul P.U.G., autorizarea acestora se va realiza numai pe baza unui Plan Urbanistic Zonal.

Documentația P.U.Z. va stabili și va detalia:

- măsurile de protecție sanitară și a mediului;
- organizarea acceselor, a circulațiilor și a fluxurilor funcționale;
- relația cu zonele locuite și cu infrastructura existentă;
- colectarea și gestionarea dejecțiilor, a apelor uzate și a deșeurilor agricole;
- alimentarea cu apă și energie, precum și evacuarea apelor pluviale;
- integrarea în structura parcelară și în peisajul agrar al comunei;
- măsurile de reducere a impactului vizual, fonic și olfactiv;
- realizarea unor perdele vegetale de protecție, alcătuite din specii locale.

În ceea ce privește amplasarea, conformarea volumetrică, expresia arhitecturală, materialele, cromatica și integrarea peisagistică, construcțiilor aferente fermelor agricole li se vor aplica în mod corespunzător prevederile prezentului regulament referitoare la halele industriale din Zonă IDI – Industrie .

Se va urmări în mod special:

- evitarea volumelor supradimensionate și a fațadelor lungi, nediferențiate;
- fragmentarea sau articularea construcțiilor de mari dimensiuni în volume compatibile cu scara peisajului rural;
- adaptarea construcțiilor la forma terenului, cu limitarea săpăturilor, umpluturilor și zidurilor de sprijin;
- utilizarea unor materiale durabile, cu suprafețe mate și culori neutre, inspirate din cromatica peisajului local;
- evitarea învelitorilor lucioase și a tablei profilate care imită țigla;
- mascarea platformelor tehnologice, a spațiilor de depozitare, a silozurilor și a zonelor de colectare a deșeurilor față de drumurile publice și zonele locuite;
- integrarea panourilor solare, a instalațiilor și a echipamentelor tehnice în compoziția construcțiilor;
- păstrarea perspectivelor valoroase și evitarea amplasării construcțiilor pe culmi sau în alte poziții dominante în peisaj.

Limitarea lungimii construcțiilor agricole pentru funcțiunile Asd, Az

Construcțiile agricole cu lungimea mai mare de 40 m vor putea fi autorizate numai după elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, inclusiv în situația în care suprafața construită la sol este mai mică de 600 m².

Pragul se aplică:

- lungimii totale a unei construcții;
- lungimii cumulate a volumelor alipite;
- fronturilor construite rezultate din amplasarea mai multor clădiri la distanțe insuficiente pentru a fi percepute ca volume distincte;
- investițiilor realizate etapizat în cadrul aceleiași exploatații agricole.

Nu se admite realizarea unor fronturi construite compacte, cu lungimea mai mare de 40 m, amplasate transversal (văzut de pe drumurile naționale, județene și comunale) față de perspectivele valoroase către muntele Szármány, monumentele istorice sau alte elemente dominante ale peisajului.

Lungimea totală a unei construcții poate depăși 40 m numai dacă documentația P.U.Z. demonstrează că amplasarea, orientarea și conformarea volumetrică nu generează o barieră vizuală și nu afectează scara peisajului cultural.

▪ Soluții de integrare admise pentru funcțiunile Asd, Az

Pentru construcțiile care depășesc pragul de 40 m se vor utiliza, după caz, următoarele soluții:

- împărțirea programului în mai multe corpuri de clădire distincte;
- gruparea compactă a construcțiilor, evitând dezvoltarea acestora sub forma unui front liniar continuu;
- realizarea unor distanțe de minimum 10 m între corpurile distincte, pentru păstrarea unor culoare vizuale;
- decalarea corpurilor în plan, astfel încât fațadele să nu formeze un singur front continuu;
- fragmentarea fațadelor în tronsoane cu lungimea de maximum 25–30 m;
- retragerea sau avansarea succesivă a tronsoanelor fațadei;
- fragmentarea acoperișului prin diferențierea coamelor, a înălțimilor sau a orientării pantelor;
- evitarea unei singure suprafețe de acoperiș supradimensionate;

- orientarea construcției astfel încât, din punctele publice importante, să fie percepută cu prioritate latura scurtă;
- evitarea amplasării laturii lungi transversal față de direcțiile principale de vedere către muntele Szármány;
- adaptarea volumelor la relief, fără platforme extinse, umpluturi masive sau ziduri de sprijin dominante;
- utilizarea vegetației locale pentru integrarea construcțiilor, fără blocarea perspectivelor valoroase;
- amplasarea silozurilor, instalațiilor, platformelor și spațiilor de depozitare în zonele cel mai puțin vizibile din spațiul public;
- utilizarea materialelor mate și a unei cromatici discrete, corelate cu peisajul agrar.

Fragmentarea exclusiv cromatică sau decorativă a unei fațade lungi nu va fi considerată suficientă. Diferențierea va fi realizată prin conformarea efectivă a volumelor, retrageri, decalări, modificarea planului acoperișului sau separarea corpurilor de clădire.

Documentarea impactului peisagistic pentru funcțiunile Asd, Az

P.U.Z.-ul va cuprinde un studiu de integrare peisagistică, alcătuit cel puțin din:

- analiza perspectivelor din drumurile publice și din zonele locuite;
- analiza relației vizuale cu muntele Szármány și monumentele istorice;
- secțiuni prin teren, construcțiile propuse și elementele dominante ale peisajului;
- simulări sau fotomontaje realizate din minimum trei puncte de observație relevante;
- reprezentarea construcțiilor și amenajărilor propuse împreună cu investițiile existente;
- demonstrarea impactului cumulat al tuturor etapelor investiției.

Interdicții pentru funcțiunile Asd, Az

Nu este permisă extinderea funcțiunilor agricole în cadrul zonelor de locuit sau în imediata vecinătate a acestora.

Este interzisă amplasarea de construcții agricole (grajduri, adăposturi pentru animale, depozite de furaje etc.) în lipsa respectării distanțelor de protecție prevăzute de lege.

Nu se admit activități agricole sau zootehnice care generează disconfort major (miros, zgomot, trafic greu) în zone unde funcțiunea dominantă este locuirea.

C: Zonă destinată căilor de comunicare

Zona C cuprinde totalitatea terenurilor și infrastructurilor destinate circulației publice, respectiv:

- Cr – căi rutiere (drumuri naționale, județene, comunale și străzi locale);
- Cf – căi feroviare (infrastructura feroviară publică și terenurile aferente zonei de siguranță și de protecție).

Reguli generale de protecție și dezvoltare

În cadrul zonei destinate căilor de comunicare, orice intervenție, modernizare, racordare sau construire se va realiza în conformitate cu legislația specifică fiecărei categorii de infrastructuri, respectând normele privind siguranța circulației, protecția infrastructurilor, precum și regulile urbanistice stabilite în prezentul regulament.

Utilizări permise

Sunt permise:

- drumuri naționale, județene, comunale și locale;
- străzi, alei carosabile și drumuri de acces;
- lucrări de modernizare, lărgire, reabilitare și întreținere a căilor de comunicație;
- trotuare, trasee pietonale și treceri pentru pietoni;
- piste și trasee pentru biciclete;
- acostamente, refugii, benzi de încadrare și stații pentru transportul public;
- intersecții, sensuri giratorii și alte amenajări pentru organizarea circulației;
- poduri, podețe, pasaje și lucrări de artă;
- șanțuri, rigole, drenuri și alte lucrări pentru evacuarea apelor pluviale;
- lucrări de consolidare a terenului, taluzurilor și malurilor;
- amenajări pentru calmarea traficului și creșterea siguranței rutiere;
- plantații de aliniament, fâșii verzi și perdele vegetale de protecție;
- spații de odihnă și amenajări peisagistice aferente drumurilor;
- semnalizare rutieră, marcaje, indicatoare și sisteme de orientare;
- iluminat public;
- mobilier urban;
- parcaje publice amenajate în afara părții carosabile;
- infrastructură feroviară și construcțiile tehnice aferente acesteia;
- rețele tehnico-edilitare amplasate în zona drumului, în condițiile stabilite de administratorul acestuia;
- lucrări pentru protecția împotriva zgomotului, vibrațiilor, înzăpezirii și altor factori de risc;
- construcții și instalații tehnice strict necesare exploatării și întreținerii infrastructurii de transport.

Utilizări permise cu condiții

Sunt permise cu respectarea legislației specifice și cu avizul administratorului drumului sau al infrastructurii:

- realizarea unor accese noi la proprietățile învecinate;
- modificarea sau modernizarea acceselor existente;

- subtraversarea sau supratraversarea drumurilor de către rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea conductelor, cablurilor, căminelor și instalațiilor în zona drumului;
- parcaje publice, alveole și platforme pentru oprire;
- stații pentru transportul public și adăposturi pentru călători;
- stații de încărcare a vehiculelor electrice;
- spații de servicii destinate participanților la trafic;
- stații de alimentare cu carburanți, numai în amplasamente stabilite prin documentații de urbanism și cu respectarea distanțelor de siguranță;
- panouri de orientare și informare de interes public;
- trasee turistice și velo care intersectează sau însoțesc infrastructura rutieră;
- lucrări de protecție fonică și vizuală;
- ziduri de sprijin și alte intervenții care modifică relieful;
- plantații în zona de siguranță a drumurilor;
- amenajări temporare necesare executării lucrărilor de infrastructură.
- Aceste intervenții vor fi admise numai dacă:
- nu reduc capacitatea de circulație și nu afectează siguranța traficului;
- păstrează distanțele și zonele de siguranță și protecție stabilite prin legislația în vigoare;
- nu împiedică vizibilitatea în intersecții, curbe și zonele de acces;
- asigură continuitatea circulației pietonale și velo;
- permit accesul vehiculelor de intervenție;
- nu afectează sistemele de colectare și evacuare a apelor pluviale;
- nu afectează arborii valoroși, perspectivele protejate și imaginea rurală;
- materialele și soluțiile constructive sunt integrate în caracterul localității.

În zonele de protecție a monumentelor istorice, lucrările vor urmări reducerea caracterului rutier excesiv, păstrarea perspectivelor valoroase și integrarea indicatoarelor, parapetelor, corpurilor de iluminat și mobilierului urban în imaginea ansamblului construit.

Parcajele de mari dimensiuni, nodurile rutiere complexe, spațiile de servicii și celelalte investiții care modifică structura circulației sau generează fluxuri importante se vor realiza pe baza unei documentații urbanistice aprobate în condițiile legii.

Utilizări interzise

Sunt interzise:

- construcțiile și activitățile fără legătură cu funcțiunea de circulație și transport;
- locuințele, construcțiile industriale și depozitele în interiorul amprizei sau al zonelor de siguranță ale căilor de comunicație;
- ocuparea trotuarelor, pistelor pentru biciclete, șanțurilor sau acostamentelor prin construcții, depozitări ori amenajări private;
- realizarea acceselor neautorizate la drumurile publice;
- amplasarea construcțiilor, împrejmuirilor sau plantațiilor care reduc vizibilitatea și siguranța circulației;
- deschiderea porților spre domeniul public, atunci când acestea afectează circulația pietonală sau carosabilă;
- evacuarea apelor pluviale sau uzate pe partea carosabilă, în șanțurile drumurilor fără acord ori pe proprietățile învecinate;

- depozitarea materialelor, utilajelor, deșeurilor sau produselor agricole în zona drumului;
- panourile publicitare care obturează perspectivele către monumente, peisaj sau elementele de orientare;
- reclamele și instalațiile luminoase care pot fi confundate cu semnalizarea rutieră;
- amplasarea rețelilor aeriene noi în zonele protejate și pe traseele pentru care regulamentul impune introducerea acestora în subteran;
- eliminarea nejustificată a plantațiilor de aliniament și a vegetației cu rol de protecție;
- orice intervenție care împiedică întreținerea, modernizarea sau extinderea infrastructurii de transport.

Reglementări aplicabile

Pentru lucrările, construcțiile și amenajările aflate în zona drumurilor publice sau în vecinătatea acestora se vor respecta prevederile:

- Legea nr. 82/1998 privind drumurile;
- Normativul privind proiectarea drumurilor;
- Art. 33 din R.G.U. privind distanțele de protecție;
- Reglementările emise de administratorul drumului (CNAIR, Consiliul Județean, Primărie).

Zone de protecție rutiere

Distanțele minime față de axul drumului până la limita exterioară a zonei drumului sunt:

- 22 m pentru drumuri naționale;
- 20 m pentru drumuri județene;
- 18 m pentru drumuri comunale.

În aceste zone este *interzisă* autorizarea construcțiilor, plantațiilor sau amenajărilor care:

- afectează siguranța circulației,
- reduc vizibilitatea,
- generează poluări sau riscuri tehnologice,
- afectează capacitatea sau fluenta traficului,
- includ panouri independente de publicitate.

Orice acces la drumurile publice, mai ales în extravilan, se va face doar cu avizul administratorului drumului.

(5) Reglementări aplicabile

Pentru lucrările din zona infrastructurii feroviare se vor respecta:

- OUG nr. 12/1998 privind transportul feroviar;
- Normele specifice SNCFR / CFR Infrastructură;
- Art. 33 din R.G.U. privind zonele de siguranță;
- Prevederile Ministerului Transporturilor.

(6) Zone de protecție feroviară

Zona de protecție a căii ferate cuprinde:

- fâșia de 100 m de o parte și de alta a limitei cadastrale CFR (zonă de protecție);
- fâșia de 20 m de o parte și de alta a axei căii ferate (zonă de siguranță).

În aceste zone este *interzisă* autorizarea:

- oricăror construcții (permanente sau temporare),

- depozitelor de materiale,
- plantațiilor sau obiectelor care reduc vizibilitatea semnalelor,
- lucrărilor care pot produce alunecări de teren, surpări, afectarea solului sau a echilibrului freatic,
- surselor de poluare,
- indicatoarelor sau luminilor care pot genera confuzii cu semnalizarea feroviară.

Utilizări permise temporar

În zona de protecție sunt permise temporar:

- materiale și utilaje pentru intervenții feroviare,
 - instalații de parazăpezi, în zonele expuse înzăpezirilor.
- Aceste utilizări nu necesită acordul prealabil al proprietarilor, dar pentru eventualele pagube se acordă despăgubiri conform legii.

Condiții generale de autorizare în zona C

- Orice intervenție (drumuri, racorduri, lucrări edilitare, modernizări, extinderi) necesită avizul administratorului infrastructurii: CNAIR, Consiliu Județean, Primăria, CFR SA, după caz.
- În toate cazurile se vor respecta servituțile de utilitate publică și distanțele de siguranță.
- Orice proiect va demonstra lipsa afectării vizuale, funcționale sau de siguranță a infrastructurii.
- Se interzice ocuparea sau alterarea zonelor de protecție și de siguranță.
- În subzona rutieră, aspectul terenurilor adiacente drumurilor va fi îmbunătățit prin măsuri peisagistice (plantări etc.), întrucât reprezintă imaginea de intrare în localitate.

Condiții suplimentare

Pentru parcelele pe care se realizează construcții aferente infrastructurii:

- minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde permeabil;
 - parcelele vor utiliza, în măsura posibilului, suprafețe permeabile;
 - construcțiile vor avea un caracter discret și se vor subordona funcțiunii principale de circulație;
 - în zonele protejate și în culoarele de perspectivă, amplasarea și volumetria vor fi fundamentate printr-un studiu de integrare în peisaj.
 - pentru toate construcțiile admise în această zonă se vor adopta măsurile necesare integrării în specificul rural al comunei, printr-o amplasare adecvată, o scară și o volumetrie echilibrate, precum și prin utilizarea unor forme de acoperiș, materiale, culori și detalii compatibile cu arhitectura locală. Soluțiile vor respecta prevederile prezentului regulament și vor avea în vedere principiile și recomandările cuprinse în *Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime*. / (<https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>, sau <https://www.spatiuconstruit.ro/documentatie-tehnica/zona-secuime-ghid-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural/72467>)
- În cazul unor neconcordanțe, prevederile prezentului regulament prevalează.

Indicatori urbanistici

Pentru căile de comunicație, platformele carosabile, trotuare, piste pentru biciclete, parcaje, lucrări de artă, amenajări de siguranță, lucrări de drenaj și rețele tehnico-edilitare, P.O.T. și C.U.T. nu se reglementează. Dimensionarea acestora se va realiza potrivit normelor tehnice specifice și avizelor administratorilor infrastructurii.

Pentru construcțiile tehnice și administrative strict necesare funcționării și întreținerii căilor de comunicație, amplasate pe parcele cadastrale distincte:

- P.O.T. maxim = 30%;
- C.U.T. maxim = 0,50.

Acești indicatori se aplică numai clădirilor propriu-zise și nu includ partea carosabilă, peroanele, trotuarele, pistele pentru biciclete, platformele, parcajele, lucrările de artă și instalațiile tehnice specifice infrastructurii.

Pentru stații de transport, terminale, spații de servicii rutiere, stații de alimentare sau alte amenajări complexe, indicatorii urbanistici se vor stabili prin documentația de urbanism necesară, în funcție de program, amplasament, fluxurile de circulație și impactul asupra peisajului.

P.O.T.	30 %	Sau conform procesului tehnologic, dar raportat la peisajul cultural
C.U.T.	0,50	
H MAX la coamă	9.00 m;	
H MIN	Nu se reglementează	
H STREAȘINĂ	Nu se reglementează	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P	

SP: Subzonă de agrement și sport

Subzona SP cuprinde terenuri și amenajări destinate activităților de agrement, recreere și sport, fiind parte integrantă din structura funcțională a localității. Intervențiile admise urmăresc consolidarea rolului său comunitar, îmbunătățirea calității mediului și integrarea peisageră în specificul rural al comunei Lăzarea.

Utilizări premise

Sunt permise:

- terenuri de sport în aer liber;
- terenuri multifuncționale pentru activități sportive;
- spații pentru fitness și exerciții în aer liber;
- locuri de joacă pentru copii;
- parcuri, grădini și spații verzi amenajate;
- zone de odihnă, recreere și picnic;
- trasee pietonale, educative și tematice;
- piste și trasee pentru biciclete;
- trasee pentru alergare și activități sportive necompetitive;
- amenajări pentru sporturi de iarnă, fără instalații și construcții de mari dimensiuni;
- plantații, perdele vegetale și amenajări peisagistice;
- mobilier urban și echipamente pentru recreere;
- cișmele, fântâni și puncte de alimentare cu apă;
- iluminat ambiental și de siguranță;
- împrejmuiri transparente necesare protejării terenurilor de sport;
- lucrări și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării zonei;
- lucrări de întreținere, modernizare și reabilitare a amenajărilor existente.

Utilizări permise cu condiții

Sunt permise, în măsura în care deservește funcțiunea principală de agrement și sport:

- vestiare, grupuri sanitare și dușuri;
- puncte de prim ajutor;
- spații administrative și pentru personal;
- spații pentru depozitarea echipamentelor sportive;
- tribune de capacitate redusă;
- copertine, pavilioane și foișoare;
- săli de sport și alte construcții sportive acoperite;
- piscine și bazine pentru activități recreative;
- patinoare sezoniere;
- puncte de închiriere a echipamentelor sportive;
- alimentație publică de capacitate redusă;
- chioșcuri și puncte comerciale temporare, legate direct de activitățile desfășurate în zonă;
- spații pentru evenimente comunitare, culturale sau sportive;
- parcaje pentru utilizatorii zonei;
- construcții și instalații pentru întreținerea spațiilor verzi și a terenurilor sportive.

Aceste utilizări sunt admise cu respectarea următoarelor condiții:

- funcțiunile complementare se subordonează activităților de agrement și sport;

- construcțiile ocupă o suprafață redusă și păstrează caracterul predominant verde al subzonei;
- parcajele se amplasează cu prioritate la marginea zonei;
- accesul auto în interior este limitat la intervenții, aprovizionare și persoane cu mobilitate redusă;
- circulațiile pietonale și velo sunt continue și separate, pe cât posibil, de circulația carosabilă;
- suprafețele mineralizate sunt limitate la strictul necesar;
- aleile și parcajele utilizează, în măsura posibilului, materiale permeabile;
- iluminatul terenurilor de sport nu produce disconfort zonelor de locuit și nu generează poluare luminoasă;
- activitățile nu produc zgomot, vibrații sau trafic incompatibile cu zonele învecinate;
- sunt păstrați arborii maturi și vegetația valoroasă;
- tăierile de arbori sunt admise numai în cazuri justificate și vor fi compensate prin plantări noi;
- construcțiile și amenajările nu obturează perspectivele valoroase către muntele Szármány, monumentele istorice sau elementele dominante ale peisajului;
- se respectă distanțele de protecție față de cursurile de apă, infrastructura tehnică și zonele de locuit.

Realizarea unor complexe sportive noi, a sălilor de sport de mari dimensiuni, a bazinelor acoperite, a tribunelor de capacitate mare sau a altor investiții care modifică semnificativ organizarea și funcționarea zonei se va face pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, în condițiile legii.

Documentația urbanistică va analiza în mod obligatoriu accesibilitatea, parcajele, fluxurile de utilizatori, zgomotul, iluminatul nocturn, echiparea tehnico-edilitară și integrarea în peisaj.

Utilizări interzise

Sunt interzise:

- locuințele permanente și locuințele colective;
- construcțiile industriale și activitățile de producție;
- depozitele fără legătură cu activitățile sportive;
- centrele logistice și comerțul de mare capacitate;
- activitățile poluante sau generatoare de trafic greu;
- depozitarea deșeurilor și a materialelor;
- activitățile de tip parc auto, service sau spălătorie;
- piste pentru sporturi motorizate și activitățile de tip off-road;
- construcțiile provizorii utilizate permanent;
- împrejmuirile opace sau cu caracter industrial;
- panourile publicitare de mari dimensiuni;
- instalațiile luminoase sau sonore care produc disconfort;
- reducerea nejustificată a suprafețelor verzi și impermeabilizarea excesivă a terenului;
- orice construcție sau amenajare care afectează perspectivele valoroase, peisajul rural ori zonele de protecție ale monumentelor istorice.

Integrarea arhitecturală

- Construcțiile vor avea o scară redusă și se vor integra în caracterul rural al comunei prin amplasare, volumetrie, acoperișuri, materiale, cromatică și detalii. Soluțiile vor respecta prezentul regulament și vor avea în vedere principiile și recomandările cuprinse în *Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime* (<https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>, sau <https://www.spatulconstruit.ro/documentatie-tehnica/zona-secuime-ghid-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural/72467>).

Intervenții permise

Se permit lucrări de întreținere, reparare, reabilitare, modernizare, consolidare, extindere și schimbare parțială a funcțiunii clădirilor existente, cu condiția păstrării funcțiunii generale de agrement și sport a subzonei.

Extinderile și construcțiile noi necesare funcționării dotărilor existente – vestiare, grupuri sanitare, spații administrative, spații tehnice, depozite, puncte de alimentare publică de mici dimensiuni și alte funcțiuni complementare – se vor integra în caracterul rural al localității prin volumetrie, proporții, materiale și cromatică.

Intervențiile vor respecta recomandările Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime (<https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>, sau <https://www.spatulconstruit.ro/documentatie-tehnica/zona-secuime-ghid-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural/72467>).

Nu se permit extinderi sau intervenții care, prin amplasare, scară, volumetrie, finisaje ori cromatică, afectează caracterul rural al zonei, perspectivele valoroase asupra localității sau relația acesteia cu peisajul înconjurător.

Intervenții permise doar pe bază de Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Realizarea unui P.U.Z. este obligatorie în următoarele situații:

- extinderea sau dezvoltarea funcțiunilor existente dincolo de limitele subzonei aprobate prin P.U.G.;
- schimbarea tipului de activitate față de funcțiunea existentă la data prezentului regulament.

Terenuri de sport

Terenurile de sport pot fi împrejmuite cu garduri înalte numai atunci când acestea sunt necesare pentru siguranța utilizatorilor și protejarea proprietăților învecinate. Împrejmuirile vor fi realizate din plasă metalică sau din alte sisteme transparente, adecvate funcțiunii și conforme cu normele tehnice aplicabile. Se interzic panourile opace, suprafețele lucioase și culorile stridente.

Împrejmuirile înalte vor fi integrate vizual prin plantații de arbori și arbuști, dispuse cu prioritate în interiorul parcelei, de-a lungul limitelor acesteia. Se vor utiliza specii locale sau adaptate condițiilor pedoclimatice ale zonei, fără afectarea vizibilității, a siguranței circulației și a funcționării terenurilor de sport. Plantarea pe domeniul public se poate realiza numai cu acordul administratorului acestuia.

Spații verzi amenajate și zone de agrement

Spațiile verzi amenajate și zonele de agrement vor fi concepute în concordanță cu caracterul rural și cu peisajul cultural al localității. Se vor utiliza cu prioritate materiale naturale, precum piatra, lemnul și pietrișul, precum și suprafețe permeabile sau semipermeabile.

Pavajele din beton, elementele prefabricate din beton și suprafețele asfaltate sunt permise numai în situații justificate prin cerințe de accesibilitate, siguranță, durabilitate sau exploatare. Acestea vor avea un aspect discret, o cromatică neutră și o pondere limitată în ansamblul amenajării.

Se vor utiliza cu prioritate specii vegetale locale sau adaptate condițiilor pedoclimatice ale zonei. Se interzic materialele lucioase, culorile stridente, mobilierul urban disproportionat și formele decorative străine specificului rural al localității.

Exigente de integrare peisageră

Intervențiile din cadrul subzonei vor respecta următoarele cerințe:

- menținerea sau creșterea suprafețelor plantate și limitarea suprafețelor impermeabilizate la strictul necesar funcționării dotărilor;
- conservarea arborilor maturi și a vegetației valoroase existente; tăierea acestora este permisă numai dacă starea fitosanitară, siguranța publică sau realizarea unor lucrări de interes public o impun și va fi compensată prin plantații noi;
- utilizarea cu prioritate a speciilor vegetale locale sau adaptate condițiilor pedoclimatice, evitându-se speciile invazive și plantațiile cu caracter decorativ străin peisajului local;
- păstrarea continuității suprafețelor plantate și a legăturilor ecologice cu spațiile verzi, cursurile de apă și vegetația din vecinătate;
- evitarea fragmentării spațiilor verzi prin construcții, platforme impermeabile și împrejmuiri opace;
- adaptarea amenajărilor la configurația naturală a terenului, cu limitarea terasărilor, zidurilor de sprijin și modificărilor majore ale reliefului;
- păstrarea perspectivelor valoroase către reперele localității și către peisajul înconjurător; construcțiile, plantațiile și dotările nu vor obtura aceste perspective;
- integrarea prin amplasare, scară, volumetrie, materiale și cromatică a construcțiilor, dotărilor sportive, mobilierului urban și aleilor în caracterul rural al zonei;
- gruparea și integrarea prin plantații a parcajelor, platformelor tehnice, spațiilor pentru colectarea deșeurilor și echipamentelor edilitare;
- realizarea iluminatului exterior cu corpuri discrete și lumină orientată către suprafețele utilizate, evitându-se iluminarea excesivă, dispersia luminii către peisaj și evidențierea stridentă a construcțiilor;
- utilizarea unor soluții permeabile sau semipermeabile pentru alei, platforme și parcaje, în măsura permisă de cerințele tehnice și de accesibilitate;
- amenajarea plantațiilor astfel încât să nu afecteze siguranța circulației, vizibilitatea, accesul autospecialelor de intervenție și funcționarea terenurilor de sport.
- Pentru ca aceste cerințe să poată fi verificate la autorizare, documentația va cuprinde un plan de amenajare peisageră cu indicarea vegetației păstrate și propuse, a suprafețelor permeabile și impermeabile, a materialelor utilizate, a iluminatului exterior și a modului de integrare a dotărilor tehnice.

Indicatori urbanistici

P.O.T.	maxim: 15%
C.U.T.	maxim: 0,15;
H MAX	6.00 m;
H MIN	Nu se reglementează
H STREAȘINĂ	2,50 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P

Indicatorii se aplică vestiarelor, grupurilor sanitare, spațiilor administrative și tehnice, depozitelor, punctelor de alimentație publică de mici dimensiuni și tribunelor acoperite.

Pentru tribune, înălțimea se măsoară de la cota terenului amenajat adiacent până la punctul cel mai înalt al structurii sau al învelitorii. Elementele de protecție necesare funcționării terenurilor de sport, precum plasele, gardurile și stâlpii de iluminat, nu intră în calculul regimului de înălțime al construcțiilor, dar vor fi limitate la dimensiunile impuse de cerințele tehnice.

În cazul clădirilor existente care depășesc POT, CUT sau înălțimile stabilite, se permit lucrări de întreținere, reparare, reabilitare, modernizare și consolidare în limitele volumului existent. Extinderea este permisă numai dacă nu accentuează neconformitatea.

GC: Subzonă tip gospodărie comunală

Subzona GC – gospodărie comunală cuprinde terenurile și amenajările destinate serviciilor publice locale, precum: cimitire, depozite și platforme tehnico-edilitare, spații pentru utilități, sisteme de gestionare a deșeurilor, stații și dotări aferente serviciilor comunale.

▪ Cimitire (GC - C)

Cimitirul existent este considerat adecvat necesităților pentru întreaga perioadă de valabilitate a prezentului P.U.G. Totuși, având în vedere tendințele demografice și limitele de extindere în interiorul vetrei satului, administrația locală va identifica și achiziționa, după caz, un teren situat în afara intravilanului, cu acces adecvat, pentru amenajarea unui nou cimitir, de preferință în vecinătatea imediată a cimitirului existent.

Reguli de amenajare pentru cimitirul existent și viitor

▪ Structura aleilor

- se va respecta o rețea clară de circulație, cu alei principale pietonale și secundare;
- aleile vor fi tratate din materiale naturale: pietriș stabilizat, piatră locală sau alte materiale tradiționale;
- utilizarea betonului turnat sau a dalelor prefabricate este permisă doar în cazuri justificate tehnic.

▪ Vegetatie și integrare peisageră

- arborii existenți vor fi protejați; tăierile întemeiate vor fi compensate prin plantarea a minimum trei arbori pentru fiecare arbore tăiat;
- se recomandă introducerea arborilor de esențe locale (salcie, tei, arțar, paltin), plantați în alinamente pe aleile principale sau în zonele de reculegere;
- este interzisă defrișarea masivă sau „curățarea” excesivă a vegetației care constituie parte din ambianța specifică locului.

▪ Împrejmuiri și acces

- gardurile cimitirelor vor fi realizate din materiale naturale (lemn, piatră) sau metal simple, fără modele stridente;
- accesul principal va fi marcat printr-o poartă de caracter sobru, armonizată cu specificul localității;
- este obligatorie menținerea accesibilității pentru intervenții de utilitate publică.

Dotări și construcții admise / cimitir

Sunt permise exclusiv construcții și amenajări strict necesare funcționării serviciilor comunale:

- capele mortuare;
- camere tehnice, spații de depozitare pentru echipamente;
- grupuri sanitare;
- mici anexe funcționale (doar parter), realizate cu materiale tradiționale sau neutre vizual.

Nu se admit construcții care modifică excesiv regimul de înălțime sau distorsionează specificul zonei.

Utilizări permise / cimitir

- înhumarea și amenajarea locurilor de veci;
- morminte, cavouri și monumente funerare;
- capele mortuare și spații pentru ceremonii funerare;
- osuar, după caz;
- clopotnițe, troițe, cruci și alte elemente funerare sau comemorative;
- spații administrative și de pază;
- grupuri sanitare;
- spații tehnice și depozite de mici dimensiuni pentru unelte și echipamente de întreținere;
- alei pietonale, platforme pentru ceremonii și spații de reculegere;
- spații verzi, alinamente de arbori și plantații cu rol peisager;
- cișmele și puncte de alimentare cu apă;
- mobilier specific: bănci, coșuri pentru deșeuri, suporturi pentru biciclete și corpuri de iluminat;
- împrejurimi și porți de acces;
- rețele și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării cimitirului.

Utilizări permise cu condiționări / cimitir

- activități de mică întreținere și depozitare temporară, fără impact vizual major;
- extinderea cimitirului, cu respectarea normelor sanitare, de mediu, geotehnice și hidrogeologice aplicabile;
- amenajarea unui cimitir nou, pe baza unui studiu care va analiza accesibilitatea, caracteristicile terenului, nivelul apei subterane, relația cu zonele de locuire și integrarea în peisaj;
- parcaje de capacitate redusă, amplasate în vecinătatea accesului și integrate prin plantații, fără ocuparea excesivă a domeniului public;
- accese carosabile pentru vehicule funerare, întreținere și intervenție, dimensionate la strictul necesar;
- spații pentru colectarea separată a deșeurilor, amplasate în zone discrete, pe platforme impermeabile și mascate prin vegetație sau împrejurimi;
- puncte de vânzare de mici dimensiuni pentru flori, lumânări și obiecte funerare, numai în vecinătatea accesului principal, fără afectarea circulației și a caracterului sobru al zonei;
- monumente comemorative de interes public, dacă sunt integrate ca scară, materiale și expresie în ambianța cimitirului;
- columbare, numai dacă sunt justificate de cerințele comunității și integrate într-o compoziție unitară, fără formarea unor fronturi masive;
- lucrări de drenaj, stabilizare sau sistematizare verticală, numai pe baza unor studii tehnice și cu limitarea modificării reliefului natural;
- iluminat exterior discret, orientat către alei și accese, fără iluminare excesivă sau dispersia luminii către proprietățile învecinate.

Utilizări interzise / cimitir

- locuințe, cu excepția unei încăperi de serviciu pentru pază, fără posibilitatea transformării în locuință permanentă;

- activități comerciale fără legătură directă cu funcțiunea funerară;
- activități industriale, agricole, zootehnice sau de producție;
- crematorii umane sau pentru animale;
- depozitarea materialelor, utilajelor ori deșeurilor fără legătură cu întreținerea cimitirului;
- depozitarea deșeurilor în afara spațiilor special amenajate;
- ateliere de prelucrare a pietrei, lemnului sau metalului;
- construcții provizorii, containere și anexe vizibile din spațiul public, cu excepția organizărilor temporare de șantier;
- parcări extinse și platforme carosabile supradimensionate;
- împrejurări opace din elemente prefabricate din beton, materiale plastice sau tablă;
- panouri publicitare și reclame comerciale, cu excepția elementelor discrete de informare și orientare;
- instalații și activități care produc zgomot, mirosuri, emisii sau trafic incompatibil cu caracterul de reculegere al zonei;
- orice intervenție care afectează mormintele istorice, monumentele funerare valoroase, arborii maturi sau caracterul peisager al cimitirului.
- parcări extinse pe domeniul public;
- materiale plastice stridente, garduri din beton decorativ sau prefabricate;
- orice construcție provizorie din panouri metalice sau containere vizibile din spațiul public.

Indicatori urbanistici

P.O.T.	maxim: 5%
C.U.T.	maxim: 0,05;
H MAX la coamă	7.00 m;
H MIN	Nu se reglementează
H STREAȘINĂ	Nu se reglementează
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P
suprafață impermeabilizată:	maximum 15%, fără includerea construcțiilor funerare individuale.

Indicatorii POT și CUT se aplică exclusiv clădirilor necesare funcționării cimitirului: capelă mortuară, grupuri sanitare, spații administrative, tehnice și de depozitare. Mormintele, monumentele funerare, aleile, platformele și împrejurările nu intră în calculul POT și CUT.

Elementele verticale cu caracter simbolic – cruci, clopotnițe sau mici accente ale capelelor – pot depăși punctual înălțimea maximă, fără a depăși 10,00 m, dacă sunt justificate prin compoziția arhitecturală și integrate în imaginea rurală a localității.

- GC-CA: Subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

Subzona cuprinde puțurile și fântânile de captare, construcțiile și instalațiile necesare captării, tratării, înmagazinării și distribuției apei, precum și zonele de protecție sanitară aferente.

Amenajările vor ocupa suprafețe minime, strict justificate tehnologic, și vor fi integrate discret în peisajul rural. Se va acorda prioritate construcțiilor îngropate sau parțial îngropate și păstrării caracterului natural al terenului.

Utilizări premise subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

- puțuri, fântâni și drenuri de captare a apei;
- cămine, camere de captare și camere de vane;
- stații de pompare de mici dimensiuni;
- rezervoare și instalații de înmagazinare a apei;
- instalații pentru tratarea și dezinfectia apei;
- conducte de aducțiune și distribuție;
- instalații de măsurare, monitorizare, automatizare și control;
- construcții tehnice de mici dimensiuni, strict necesare funcționării captării;
- surse de alimentare cu energie și instalații de rezervă necesare funcționării sistemului;
- împrejurimi de protecție și porți de acces;
- drumuri și platforme de acces pentru întreținere și intervenție;
- lucrări de drenaj și de protecție împotriva scurgerilor de suprafață;
- plantații și amenajări peisagere cu rol de protecție și integrare vizuală.

Utilizări permise cu condiționări subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

- extinderea, modernizarea sau înlocuirea instalațiilor existente, cu respectarea condițiilor stabilite de autoritățile competente în domeniul gospodăririi apelor, sănătății publice și protecției mediului;
- realizarea unor noi captări numai pe baza studiilor hidrogeologice și a avizelor prevăzute de legislația aplicabilă;
- rezervoare și instalații supraterane numai dacă amplasarea subterană sau semiîngropată nu este posibilă din motive tehnice;
- construcții pentru pază și monitorizare, limitate la suprafața strict necesară, fără posibilitatea transformării în locuință;
- grupuri electrogene și alte echipamente tehnice potențial generatoare de zgomot numai în spații închise și izolate corespunzător;
- drumuri și platforme carosabile dimensionate la strictul necesar pentru accesul vehiculelor de întreținere și intervenție;
- lucrări de modificare a reliefului numai dacă sunt necesare protejării captării și sunt fundamentate prin studii tehnice;
- utilizări agricole extensive în interiorul perimetrelor de protecție hidrogeologică numai în condițiile stabilite prin studiile de specialitate și prin avizele autorităților competente.

Utilizări interzise subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

În zonele de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise orice activități fără legătură directă cu funcționarea și întreținerea captării, inclusiv:

- locuințe și spații de cazare;
- activități comerciale, industriale, agricole sau zootehnice;
- depozitarea materialelor, combustibililor, substanțelor chimice sau deșeurilor;
- amplasarea foselor septice, puțurilor absorbante și instalațiilor individuale de evacuare a apelor uzate;
- evacuarea sau infiltrarea apelor uzate și a apelor pluviale potențial contaminate;
- utilizarea îngrășămintelor chimice, pesticidelor, erbicidelor sau altor substanțe care pot afecta calitatea apei;
- parcare, spălarea, repararea sau alimentarea cu combustibil a autovehiculelor;
- excavarea și exploatarea agregatelor minerale;
- orice lucrare care poate modifica necontrolat regimul de curgere a apelor subterane sau de suprafață;
- construcții provizorii, containere și panouri publicitare;
- activități care pot produce poluarea solului, subsolului sau sursei de apă.

Zone de protecție subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

Pentru fiecare captare se vor institui și materializa pe teren zonele de protecție sanitară și, după caz, perimetrul de protecție hidrogeologică. Forma și dimensiunile acestora vor fi stabilite prin studii hidrogeologice și avizele autorităților competente. Zona de protecție sanitară cu regim sever va fi împrejmuită și semnalizată.

Accesul va fi controlat și permis exclusiv personalului autorizat și vehiculelor de întreținere sau intervenție.

Scurgerile de suprafață provenite din exterior vor fi dirijate în afara zonei de protecție, fără afectarea proprietăților învecinate și fără contaminarea sursei.

Amplasarea construcțiilor subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

Construcțiile și instalațiile vor fi amplasate în funcție de cerințele tehnologice și de protecție sanitară, cu respectarea următoarelor condiții:

- ocuparea terenului va fi limitată la strictul necesar;
- se va păstra configurația naturală a terenului, în măsura posibilului;
- construcțiile vor fi amplasate compact, evitându-se dispersarea dotărilor;
- se va acorda prioritate volumelor îngropate sau semiîngropate;
- amplasarea va permite accesul pentru întreținere, control și intervenție;
- se vor respecta distanțele de siguranță față de rețele, drumuri, cursuri de apă și proprietățile învecinate.

Nu se stabilește un aliniament obligatoriu față de drumurile publice. Retragerile vor rezulta din condițiile tehnice, sanitare și de siguranță aplicabile.

Accese și circulații subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

Accesul carosabil va fi dimensionat pentru vehiculele de întreținere și intervenție, fără realizarea unor platforme supradimensionate.

Aleile și platformele vor fi realizate, cu prioritate, din materiale permeabile sau semipermeabile. Betonul și asfaltul sunt permise numai pentru suprafețele unde cerințele tehnice, sanitare sau de exploatare impun o îmbrăcămintă impermeabilă. Nu se admit parcaje publice în incinta captărilor. Staționarea vehiculelor de serviciu este permisă numai pe durata intervențiilor.

Aspectul exterior al construcțiilor subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

Construcțiile supraterrane vor avea o volumetrie simplă, compactă și subordonată peisajului.

Se vor utiliza finisaje mate, în culori neutre sau naturale. Sunt recomandate lemnul, piatra, tencuielile minerale și metalul vopsit mat.

Se interzic:

- culorile stridente și suprafețele lucioase;
- învelitorile din tablă profilată care imită țigla;
- elementele decorative fără justificare funcțională;
- inscripțiile și panourile publicitare, cu excepția indicatoarelor tehnice și de avertizare.

Acoperișurile construcțiilor supraterrane vor fi adaptate dimensiunii și caracterului clădirii. Pentru volumele mici sunt permise acoperișurile înclinate; acoperișurile plate se admit pentru construcțiile îngropate sau semiîngropate, dacă sunt integrate în teren și tratate discret.

Împrejmuii subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

Împrejmuirea zonei de protecție sanitară cu regim sever este obligatorie.

Gardurile vor fi transparente, realizate din plasă metalică sau bare metalice simple, în culori mate și neutre. Înălțimea acestora va rezulta din cerințele de securitate, fără elemente decorative stridente.

Împrejmuirile opace din beton prefabricat, tablă sau materiale plastice sunt interzise.

Dacă normele sanitare permit, gardurile vor fi integrate prin plantații amplasate în exteriorul zonei cu regim sever, fără utilizarea unor specii ale căror rădăcini pot afecta construcțiile și instalațiile subterane.

Spații verzi și integrare peisageră subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

Suprafețele neocupate de construcții, instalații, accese și platforme vor fi menținute ca teren înierbat.

Se vor conserva arborii și vegetația valoroasă existentă dacă acestea nu afectează siguranța sanitară, instalațiile subterane sau accesul pentru intervenție.

Plantațiile noi vor utiliza specii locale sau adaptate condițiilor pedoclimatice. În zona imediată a puțurilor și conductelor se vor utiliza plante cu rădăcini superficiale, care nu afectează instalațiile.

Se interzice utilizarea pesticidelor, erbicidelor și îngrășămintelor chimice în zona de protecție sanitară cu regim sever.

Echipe tehnico-edilitare subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

Toate instalațiile vor fi realizate astfel încât să prevină contaminarea solului, subsolului și sursei de apă.

Apele provenite din spălarea sau întreținerea instalațiilor vor fi colectate și evacuate controlat, conform soluției tehnice avizate. Nu se permite infiltrarea necontrolată a apelor potențial contaminate.

Rețelele electrice și de comunicații vor fi amplasate subteran, în măsura posibilului. Iluminatul exterior va fi limitat la necesitățile de exploatare și securitate, cu lumină orientată către incintă.

Indicatori urbanistici subzonă de gospodărie comunală – captări de apă

P.O.T.	maxim: 15%
C.U.T.	maxim: 0,15;
H MAX la coamă	5.50 m;
H MIN	Nu se reglementează
H STREAȘINĂ	Nu se reglementează
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P
suprafață înierbată sau plantată:	minimum 70% din suprafața incintei.

Construcțiile și rezervoarele amplasate integral sub nivelul terenului amenajat nu intră în calculul POT, dacă deasupra lor se reface stratul vegetal. Accesele, căminele, platformele și instalațiile tehnologice descoperite nu intră în calculul CUT, dar suprafața lor va fi limitată la necesarul tehnologic.

Elementele tehnice a căror înălțime rezultă din cerințe de funcționare sau siguranță pot depăși punctual înălțimea maximă, pe baza unei justificări tehnice și cu asigurarea integrării vizuale.

Pentru construcțiile și instalațiile existente care depășesc indicatorii stabiliți se permit lucrări de întreținere, reparare, reabilitare, modernizare și înlocuire tehnologică în limitele incintei existente. Extinderile nu vor conduce la ocuparea unor suprafețe mai mari decât necesarul justificat prin proiectul tehnic.

DS: Zonă cu destinație specială

Zona DS – zonă cu destinație specială – cuprinde amplasamentele instituțiilor publice cu funcțiuni specifice, în speță sediul de poliție al comunei Lăzarea, precum și terenurile aferente necesare funcționării acestuia.

Reglementări generale

Zona DS se supune reglementărilor aplicabile ansamblului central al localității, având în vedere că sediul de poliție este situat în zona de protecție a monumentelor istorice și în zona centrală. În consecință, reglementările se corelează cu prevederile stabilite pentru următoarele zone:

- Zona de protecție a monumentelor istorice;
- Zona centrală;
- Zona de locuire rurală Lr-Z și funcțiunile conexe acesteia;
- Normele specifice destinației speciale.

Intervenții admise

Se permit lucrări de:

- reparații, întreținere și consolidare;
- reabilitare funcțională și arhitecturală;
- modernizare tehnică, cu respectarea caracterului zonei și a normelor privind protecția monumentelor istorice.

Intervenții admise cu condiționări

Orice lucrare ce implică modificări ale volumetriei, extinderi sau reorganizări ale incintei se admite numai cu:

- avizul prealabil al autorităților competente (în special Direcția pentru Cultură Harghita, având în vedere situarea în zona de protecție a monumentelor);
- demonstrarea compatibilității intervenției cu caracterul tradițional al zonei centrale și cu peisajul cultural;
- soluții arhitecturale care nu afectează negativ vizibilitatea, percepția sau integritatea siturilor istorice din proximitate.

Reguli de integrare arhitecturală și peisageră

Pentru menținerea imaginii unitare a centrului localității și a zonei protejate, intervențiile se vor conforma următoarelor principii:

- utilizarea materialelor locale tradiționale sau compatibile din punct de vedere vizual (lemn, piatră, tencuieli minerale);
- cromatică discretă, integrată în paleta tradițională (alb, ocru, tonuri pământii);
- menținerea sau crearea de spații verzi plantate în zona vizibilă dinspre spațiul public;
- interzicerea volumetriilor deranjante sau a elementelor care perturbă silueta tradițională a zonei.

Interdicții

În zona DS nu sunt permise:

- construcțiile provizorii cu caracter industrial (containere, structuri metalice aparente);
- amplasarea panourilor publicitare sau a reclamelor stridente;
- intervențiile care afectează negativ relația vizuală cu monumentele din zonă sau imaginea centrului localității.

DP – Domeniul public al comunei

Caracter general

Subzona cuprinde terenurile și bunurile aparținând domeniului public al comunei: străzi, drumuri, piețe, scuaruri, spații verzi, cursuri de apă și zonele aferente acestora, terenuri destinate echipării edilitare, circulațiilor pietonale și cicliste, parcajelor publice, precum și altor amenajări de interes comunitar.

Intervențiile asupra domeniului public vor urmări păstrarea caracterului rural al localității, creșterea siguranței și accesibilității, protejarea peisajului cultural și folosirea durabilă a resurselor locale.

Utilizări admise

Se admit:

- circulații carosabile, pietonale și cicliste;
- piețe, scuaruri, alveole și spații publice comunitare;
- spații verzi, alinamente plantate și plantații de protecție;
- parcaje publice de capacitate redusă, distribuite în raport cu necesitățile locale;
- stații și refugii pentru transportul public;
- mobilier urban, cișmele, fântâni, rastele pentru biciclete și puncte de odihnă;
- amenajări pentru accesul persoanelor cu mobilitate redusă;
- locuri de joacă și amenajări recreative de mici dimensiuni;
- lucrări pentru protejarea, întreținerea și punerea în valoare a cursurilor de apă;
- rețele, instalații și construcții tehnico-edilitare;
- sisteme de colectare și evacuare controlată a apelor pluviale;
- amenajări pentru prevenirea inundațiilor, eroziunii și instabilității terenurilor;
- semnalizare rutieră, turistică și de orientare;
- monumente de for public și instalații artistice amplasate în baza unor proiecte avizate;
- amenajări temporare pentru târguri, sărbători, evenimente culturale și comunitare.

Utilizări admise condiționat

Se admit condiționat:

- chioșcuri, puncte de informare și construcții temporare de mici dimensiuni, dacă nu afectează circulația, perspectivele valoroase sau caracterul spațiului public;
- terase sezoniere, dacă rămâne liberă circulația pietonală și sunt păstrate accesele la proprietăți;
- amplasarea rețelelor și instalațiilor edilitare supraterane, numai dacă realizarea lor subterană nu este posibilă din motive tehnice;
- parcaje publice de capacitate mai mare, numai în baza unui studiu de circulație și a unei soluții de integrare în peisaj;
- lucrări de regularizare a cursurilor de apă, numai dacă sunt indispensabile pentru siguranța localității și sunt realizate prin soluții cu impact peisagistic și ecologic redus;
- panouri de informare și publicitate de interes local, dimensionate și amplasate unitar;
- împrejurimi exclusiv în jurul obiectivelor care necesită protecție sau controlul accesului.

Ocuparea temporară a domeniului public se va realiza numai cu acordul autorității administrației publice locale, pe durată determinată și cu obligația refacerii integrale a terenului.

Utilizări interzise

Se interzic:

- construcțiile permanente fără utilitate publică sau interes comunitar;
- ocuparea abuzivă sau privatizarea fizică a spațiului public;
- blocarea trotuarelor, acostamentelor, rigolelor, acceselor la proprietăți și traseelor pentru intervenții;
- depozitarea permanentă a materialelor, utilajelor, deșeurilor sau vehiculelor dezafectate;
- amplasarea garajelor individuale, containerelor și anexelor improvizate;
- panourile publicitare de mari dimensiuni și reclamele luminoase agresive;
- mobilierul urban din materiale degradante, lucioase sau în culori stridente;
- tăierea arborilor maturi fără justificare și fără măsuri compensatorii;
- acoperirea, canalizarea sau betonarea cursurilor de apă, în afara intervențiilor impuse de siguranța publică;
- împrejmuirile opace care fragmentează vizual spațiul public;
- asfaltarea sau betonarea nejustificată a spațiilor verzi;
- modificarea reliefului prin umpluturi masive, platforme înalte ori ziduri de sprijin dominante.

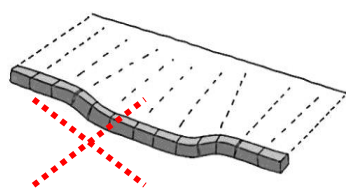
Principii de amenajare

Amenajarea domeniului public va fi realizată prin proiecte unitare, corelate cu caracterul fiecărei străzi și cu valorile arhitecturale și peisagistice ale zonei.

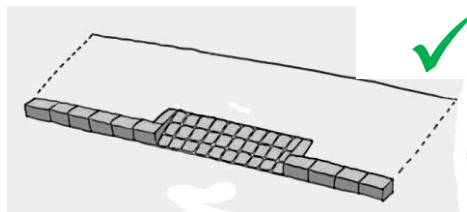
Se va păstra, pe cât posibil, profilul rural al străzilor, alcătuit din parte carosabilă, acostamente sau trotuare discrete, rigole, fâșii verzi și accese la proprietăți. Lărgirea circulațiilor nu va conduce la demolarea elementelor valoroase, eliminarea vegetației mature sau transformarea străzilor rurale în artere cu caracter urban excesiv.

Intervențiile vor urmări:

- calmarea traficului și creșterea siguranței pietonilor;
 - continuitatea traseelor pietonale și cicliste;
 - accesibilitatea universală;
 - păstrarea arborilor maturi și completarea vegetației cu specii locale;
 - reducerea suprafețelor impermeabile;
 - menținerea perspectivelor către monumente, clădiri valoroase și cadrul natural;
 - protejarea porților, împrejmuirilor, troițelor, fântânilor și a altor elemente tradiționale;
 - evitarea standardizării excesive și a soluțiilor cu caracter urban străin localității.
- trotuarele vor fi realizate din pavaje de formă geometrică simplă, de culoare gri, iar limitele de proprietate laterale ale parcelelor (prelungite spre domeniul public) vor fi marcate cu două-trei rânduri de piatră cubică. Bordura dintre stradă și trotuar se va realiza din calupuri mari de piatră cioplită, din același material ca și piatra cubică utilizată. Bordura se va păstra la același cotă de nivel, nu se acceptă coborări de bordură în zona acceselor în curți, cu scopul de a prelua denivelarea dintre stradă și trotuar. În locul acestei soluții se va alege întoarcerea bordurii, perpendicular pe drumul carosabil, și crearea uni rampe mici, realizată din piatră cubică, ca niște mici insule, conform desenului de mai jos:



"așa nu"



"așa da"

Materiale și finisaje

Amenajările vor fi realizate în spiritul unei arhitecturi ecoregionale, prin utilizarea materialelor locale, durabile, reparabile și adaptate climei.

Se vor utiliza cu precădere:

- piatră naturală locală;
- lemn masiv tratat în nuanțe naturale;
- pietriș, piatră spartă și pavaje permeabile;
- dale din piatră sau materiale minerale cu aspect neutru;
- metal finisat mat, în nuanțe închise;
- vegetație locală adaptată condițiilor de climă și sol.

Se interzic finisajele lucioase, culorile stridente, imitațiile de piatră sau lemn, pavajele excesiv ornamentate și mobilierul urban cu forme sau materiale incompatibile cu imaginea rurală.

Trotuarele, aleile și parcajele vor avea suprafețe permeabile ori semipermeabile, cu excepția situațiilor în care condițiile tehnice sau cerințele de accesibilitate impun alte soluții.

Se vor respecta recomandările Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime (<https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>, sau <https://www.spatiulconstruit.ro/documentatie-tehnica/zona-secuime-ghid-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural/72467>)

Spații verzi și vegetație

Vegetația matură valoroasă va fi păstrată și integrată în amenajări. Tăierea arborilor se admite numai din motive de siguranță, stare fitosanitară sau realizare a unor lucrări de interes public care nu pot fi soluționate alternativ. Arborii eliminați vor fi compensați prin plantări noi, realizate prioritar în același perimetru. Se vor utiliza specii locale și se vor evita speciile invazive, gardurile vii alcătuite exclusiv din conifere și aliniamentele rigide incompatibile cu peisajul rural.

Spațiile verzi nu vor fi ocupate cu parcaje, platforme tehnice sau construcții, cu excepția dotărilor indispensabile funcționării și întreținerii lor.

Cursuri de apă și zone inundabile

Cursurile de apă și vegetația ripariană caracteristică, inclusiv sălciile, arinii și celelalte specii locale, vor fi protejate și integrate în sistemul spațiilor publice. În zonele potențial inundabile, delimitate prin planșa de reglementări urbanistice, prin certificatul de urbanism se vor solicita studiile și avizele de

specialitate. Soluțiile tehnice vor reduce riscul la inundații fără degradarea imaginii caracteristice a așezării.

Se vor evita digurile și zidurile masive, ridicarea excesivă a platformelor, umpluturile ample, soclurile supradimensionate și canalizarea rigidă a albiilor. Se vor prefera modelarea discretă a terenului, suprafețele inundabile controlat, plantațiile de protecție și soluțiile apropiate de procesele naturale.

Rețele și echipamente edilitare

Rețelele electrice, de comunicații și iluminat public vor fi amplasate subteran cu ocazia lucrărilor majore de modernizare, în special în zona centrală, în zonele protejate și în apropierea monumentelor istorice.

Cutiile tehnice, contoarele, posturile de transformare, stațiile de pompare și celelalte echipamente vor fi grupate și integrate discret. Acestea nu vor fi amplasate în perspectivele valoroase și nu vor obtura fațadele clădirilor cu valoare arhitecturală.

Iluminatul public va utiliza corpuri simple, cu lumină caldă, orientată în jos. Se va evita suprailuminarea, poluarea luminoasă și folosirea corpurilor decorative care imită nejustificat modele istorice.

Autorizarea intervențiilor

Orice intervenție importantă asupra domeniului public va fi fundamentată printr-un proiect de amenajare care va prezenta cel puțin:

- situația existentă și vegetația matură;
- profilurile stradale propuse;
- materialele și detaliile de amenajare;
- modul de colectare a apelor pluviale;
- amplasarea rețelelor și echipamentelor edilitare;
- mobilierul urban și iluminatul;
- relația cu fronturile construite și perspectivele valoroase;
- măsurile de integrare în caracterul rural și peisajul cultural al localității.

IX. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan

Clasificarea terenurilor din extravilan

În cadrul teritoriului administrativ al comunei Lăzarea, terenurile situate în extravilan sunt încadrate în următoarele categorii funcționale, conform legislației în vigoare și evidențelor cadastrale:

- a) TA – terenuri agricole, destinate producției agricole, pășunatului, fânețelor și altor activități agricole tradiționale;
- b) TF – terenuri forestiere, aflate sub regimul strict al legislației silvice, cu funcție de protecție și exploatare durabilă a fondului forestier;
- c) TH – terenuri aflate permanent sub ape, reprezentând albiile minore sau zone permanente inundabile ale cursurilor de apă;
- d) TC – terenuri ocupate de căi de comunicație, incluzând drumurile publice și infrastructurile tehnice aferente acestora;
- e) TN – terenuri neproductive, respectiv terenuri improprii utilizărilor agricole sau forestiere, cum ar fi terenuri degradate ori zone stâncoase;
- f) TS – terenuri cu destinație specială – în prezent, nu există astfel de terenuri identificate în extravilanul comunei Lăzarea.

Reguli generale privind intervențiile în extravilan

Orice intervenție asupra terenurilor din extravilan se va realiza cu respectarea strictă a legislației specifice categoriei funcționale în care terenul este încadrat, a prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism și a documentațiilor de urbanism aprobate.

Reglementări specifice pe categorii de terenuri

- (a) Pe terenurile agricole (TA) este interzisă realizarea construcțiilor, cu excepția celor agricole sau zootehnice permise prin lege, ori a construcțiilor propuse prin P.U.Z., fundamentate corespunzător și aprobate conform procedurilor legale.
- (b) Pe terenurile forestiere (TF) sunt permise exclusiv intervențiile prevăzute de Codul Silvic, iar orice schimbare de destinație sau reducere a suprafeței împădurite este interzisă, cu excepțiile prevăzute de lege.
- (c) Pe terenurile TH, situate permanent sub ape, orice construcție este interzisă, cu excepția lucrărilor de gospodărire a apelor, protecție împotriva inundațiilor sau infrastructuri tehnice aprobate legal.
- (d) Pe terenurile TC, utilizările sunt strict limitate la funcțiunile aferente infrastructurii de transport.
- (e) Pe terenurile TN, orice intervenție se va corela cu măsuri de remediere ecologică și stabilizare a terenului, acolo unde este cazul.

Intervenții supuse obligatoriu documentațiilor de urbanism

Orice schimbare de funcțiune, construire, extindere sau realizare de rețele tehnico-edilitare în extravilan este permisă numai pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.Z., aprobate conform legii, cu excepțiile expres prevăzute în legislația de specialitate.

Protecția peisajului și a biodiversității

Intervențiile în extravilan vor respecta caracterul peisajului tradițional, biodiversitatea existentă, coridoarele ecologice și relația vizuală cu monumentele istorice și cu zonele cu valoare peisagistică identificate în cadrul P.U.G.

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan aflate în rețeaua de situri Natura 2000

Ocuparea terenurilor situate în extravilan, care se află în aria rețelei de situri Natura 2000 de pe teritoriul administrativ al comunei Lăzarea, se realizează cu respectarea strictă a prevederilor legislației specifice privind ariile naturale protejate, a măsurilor de conservare aplicabile și a regulamentelor proprii ale siturilor.

Orice intervenție – construcții, amenajări, lucrări tehnico-edilitare, exploatare, modificări de relief sau utilizări ale terenurilor – se poate realiza numai cu respectarea:

- a) prevederilor Planului de Management al sitului Natura 2000 în care se află amplasamentul;
- b) obiectivelor de conservare detaliate în Memoriul General al P.U.G.;
- c) avizelor obligatorii ale administratorului ariei naturale protejate și ale autorităților competente pentru protecția mediului.

Amplasarea construcțiilor noi în extravilanul aflat în siturile Natura 2000 este permisă numai în situații temeinic justificate și exclusiv pe baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z.), cu evaluare adecvată de mediu și cu respectarea reglementărilor privind conservarea habitatelor și speciilor protejate. Orice lucrare care poate afecta starea de conservare a speciilor, habitatelor sau peisajelor protejate este interzisă. Sunt de asemenea interzise:

- a) defrișările neautorizate;
- b) modificările apelor naturale sau degradarea malurilor;
- c) realizarea de împrejurări care limitează circulația faunei;
- d) introducerea de funcțiuni incompatibile cu statutul de arie protejată.

La prezenta documentație se anexează Decizia nr. 315/19.07.2021 privind aprobarea Normelor metodologice pentru implementarea obiectivelor de conservare din Anexa la Ordinul nr. 1556/2016 – Planul de management al Parcului Natural Defileul Mureșului Superior și al ariilor naturale protejate aferente, emisă de Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate – Serviciul Teritorial Harghita.

Terenuri agricole (TA)

Terenurile agricole (TA) din extravilanul comunei Lăzarea reprezintă suprafețele destinate producției agricole, pășunatului, fânețelor, livezilor și altor utilizări specifice, menținându-se ca resursă strategică pentru economia locală și pentru păstrarea peisajului cultural tradițional.

Protecția și exploatarea sustenabilă a terenurilor agricole sunt obligatorii, pentru evitarea degradării solului, a biodiversității și a peisajului rural tradițional. Se va încuraja menținerea utilizărilor agricole tradiționale și evitarea oricăror intervenții care pot afecta ireversibil calitatea solului.

Pentru conservarea resurselor de sol și a faunei specifice habitatelor agricole, se recomandă următoarele:

- a) Evitarea efectuării arăturilor timpurii (în sezonul iarnă-primăvară), când solul este umed, pentru a preveni compactarea stratului fertil și distrugerea organismelor edafice.

- b) Utilizarea redusă a mașinilor agricole agresive (freze, grape, cultivatoare), care pot afecta negativ structura solului și organismele benefice care trăiesc în acesta.
- c) Aprovizionarea periodică a solului cu materiale organice reziduale naturale, în vederea stimulării activității biologice, în special a rămelor și altor organisme esențiale pentru sănătatea solului.
- d) Programarea lucrărilor solului în perioade timpurii, astfel încât fauna sălbatică să aibă posibilitatea de a reveni în habitatul natural după finalizarea lucrărilor.
- e) Efectuarea cositului și secerișului dinspre mijlocul terenului spre margini, pentru a permite faunei tinere (pui, animale mici) să se retragă către zone de refugiu. Operațiile se vor realiza cât mai târziu posibil, pentru a reduce mortalitatea speciilor juvenile.
- f) Utilizarea de mașini agricole dotate cu dispozitive de alarmare sau sisteme de îndepărtare a animalelor înaintea operațiunilor de cosit sau seceriș.
- g) Menținerea haturilor (fâșiilor necultivate) între parcelele agricole cultivate, pentru protejarea biodiversității locale, facilitarea conectivității ecologice și prevenirea eroziunii solului.

Interdicții

Este interzisă orice intervenție care conduce la degradarea solului, poluarea apelor, pierderea biodiversității sau alterarea caracterului tradițional al peisajului agricol.

Integrare în planificarea spațială

Terenurile agricole se supun reglementărilor generale privind extravilanul, cu respectarea prevederilor specifice zonelor protejate, inclusiv a siturilor Natura 2000, acolo unde este cazul.

Prevederi privind gestionarea pajiștilor, fânețelor și pășunilor

Rolul și importanța ecosistemelor

Pajiștile, pășunile și fânețele constituie ecosisteme naturale fundamentale ale mediului rural, caracterizate printr-o biodiversitate ridicată, în special în zonele montane și de deal. Având în vedere sensibilitatea și fragilitatea acestor ecosisteme, orice activitate agricolă sau zootehnică se va realiza cu respectarea măsurilor de protecție a solului, vegetației și faunei specifice.

Principii generale de gestionare

Se recomandă promovarea pășunatului tradițional la munte în perioada de vară și asigurarea iernatului în ferme, utilizând ca principală sursă de hrană fânurile naturale, multiflorale. Este necesară menținerea unui ciclu echilibrat vărat-iernatic, care contribuie la fertilizarea naturală a solului și la reglarea acidității acestuia.

Măsurile recomandate pentru protejarea biodiversității și a solului

Pentru conservarea ecosistemelor de pajiște și pășune, se impune aplicarea următoarelor măsuri:

- a) nu se vor efectua fertilizări sau alte lucrări de întreținere în perioada de înflorire;
- b) se vor evita lucrările agricole pe sol umed, pentru a preveni compactarea excesivă;
- c) arborii mari solitari și arbuștii existenți vor fi protejați și menținuți ca elemente de habitat natural;
- d) pajiștile și fânețele naturale nu se vor ară; regenerarea se va face exclusiv prin înșămânțare în sol nearat, folosind echipamente adecvate;

e) se vor lăsa prin rotație suprafețe necosite pentru reînsămânțare naturală;
 f) se va utiliza cosirea manuală în zone umede sau în lunci inundabile;
 g) pășunile proaspăt însămânțate și cele degradate vor fi protejate prin interdicerea temporară a pășunatului;
 h) pășunatul în păduri, pe coaste abrupte, zone cu arbuști, nisipuri sau în vecinătatea lacurilor și râurilor este interzis;
 i) se va asigura un număr redus și echilibrat de animale pe unitatea de suprafață pentru evitarea suprapășunatului;
 j) la stâne, locul pentru muls și odihnă va fi schimbat la 3–4 zile pentru distribuirea uniformă a dejecțiilor;
 k) aplicarea anuală a îngrășămintelor organice naturale este recomandată, cu evitarea celor ce conțin rumeguș, datorită efectului de acidifiere;
 l) cositul mecanizat se va realiza dinspre mijlocul parcelei spre margini, iar utilajele vor fi dotate cu dispozitive pentru protejarea faunei;
 m) pe fânețe, primăvara se va împrăști uniform bălegarul bine putrezit și se va putea realiza supraînsămânțarea cu specii valoroase (ex. trifoi alb);
 n) se recomandă introducerea arborilor și arbuștilor forestieri în cadrul amenajamentelor silvopastorale, pentru îmbunătățirea microclimatului și asigurarea de adăpost pentru animale;
 o) se interzice pășunatul pe timp de ploaie.
 Pentru menținerea productivității solului, se recomandă alternarea utilizării: 1–2 ani pășune, urmați de 1–2 ani fâneată, iar în perioada de utilizare ca fâneată se poate realiza plantarea de specii forestiere adecvate.
 Arborii solitari și arbuștii existenți pe terenurile arabile vor fi protejați, aceștia constituind elemente esențiale de habitat pentru fauna sălbatică.

Păduri

Protejarea și conservarea biodiversității pădurilor constituie o condiție esențială pentru menținerea florei și faunei sălbatice, precum și pentru asigurarea unui mediu natural sănătos și echilibrat. Particularitățile mediului forestier din România impun aplicarea unor măsuri stricte de conservare, având în vedere:

- numărul redus de specii vegetale și animale specifice ecosistemelor forestiere (aprox. 200 specii lemnoase și 1000 specii ierboase), raportat la totalul speciilor existente la nivel național;
- faptul că speciile lemnoase sălbatice se regăsesc aproape exclusiv în ecosistemele forestiere;
- prezența predominantă în păduri (peste 60%) a speciilor ierboase specifice;
- existența unor specii amenințate cu dispariția (ex. tisa, liliacul sălbatic).

Măsuri obligatorii de protecție

Pentru conservarea adecvată a fondului forestier, se vor respecta următoarele măsuri:

- a) respectarea reglementărilor privind zonarea funcțională a pădurilor, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, indiferent de forma de proprietate;
- b) aplicarea măsurilor silviculturale menite să diminueze sau să prevină declinul pădurilor (inclusiv uscarea arborilor);
- c) extinderea și menținerea ariilor forestiere protejate;
- d) respectarea strictă a legislației silvice în vigoare, în special a prevederilor Codului Silvic;
- e) susținerea formării și perfecționării continue în domeniul silviculturii privind rolul pădurilor în economie, mediu și viața comunității;

- f) încurajarea asocierii micilor proprietari de pădure în structuri capabile să asigure o gestionare durabilă și eficientă a fondului forestier;
- g) înființarea de pepiniere comunale, administrate de autoritățile locale sau de asociațiile proprietarilor de păduri, în vederea producerii și utilizării materialului săditor forestier;
- h) promovarea regenerării naturale sau artificiale a pădurilor, utilizând specii locale adaptate condițiilor climatice și pedologice specifice zonei.

Zone rutiere, șanțuri și canale

În zonele rutiere, pe marginile șanțurilor și canalelor, utilizatorii terenurilor agricole au obligația de a adopta măsuri de protecție a faunei sălbatice și de conservare a vegetației specifice.

Pentru menținerea și îmbunătățirea habitatelor existente, se recomandă aplicarea următoarelor măsuri:

- plantarea și menținerea de garduri vii, perdele de arbori și arbuști sau alinamente vegetale de-a lungul căilor rutiere, care să asigure hrană și adăpost speciilor sălbatice;
- în zonele unde plantarea nu este posibilă, se va menține cel puțin un rând de arbori naturali, arbuști sau vegetație înaltă spontană, în vederea asigurării continuității coridoarelor ecologice;
- evitarea cosirii vegetației din șanțuri și canale înainte de încheierea perioadei de reproducere a faunei sălbatice (până la sfârșitul lunii iulie);
- este strict interzisă arderea ierbii uscate și a vegetației de pe marginile drumurilor, șanțurilor și canalelor.

Toate intervențiile în aceste zone trebuie să fie realizate astfel încât să nu afecteze stabilitatea solului, regimul apelor și biodiversitatea locală.

Ecosisteme acvatice

Ecosistemele acvatice includ ape curgătoare și stătătoare – bălți, iazuri, lacuri, canale, șanțuri de scurgere, pâraie și râuri – care contribuie atât la calitatea peisajului, cât și la asigurarea habitatului pentru numeroase specii de floră și faună specifice mediului acvatic.

Pentru ocrotirea și conservarea biodiversității acestor ecosisteme, se recomandă următoarele măsuri:

- creare de mici lacuri artificiale cu maluri înierbate și plantarea de arbori și arbuști pentru îmbunătățirea habitatului natural;
- salvarea, protejarea și îmbunătățirea vegetației naturale de pe malurile apelor;
- regularizarea albiilor râurilor și a tuturor apelor curgătoare numai în regim autorizat, cu păstrarea pe cât posibil a cursului natural, în echilibru cu mediul;
- refacerea canalelor naturale distruse și reabilitarea biodiversității asociate acestor ecosisteme.

Aceste intervenții trebuie realizate cu respectarea legislației de mediu și a planurilor de management aplicabile zonelor protejate.

X. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unități teritoriale de referință / Generalități

- (1) Prescripțiile din R.L.U. au ca suport unitățile teritoriale de referință (U.T.R.). Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumente operaționale utilizate pentru stabilirea reglementărilor specifice zonelor cu caracteristici urbane distincte. Ele au fost delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, având ca scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile și aspirațiile comunității. U.T.R.-urile au fost conturate prin străzi, limite cadastrale și pe baza funcțiunii predominante, precum și a categoriilor de intervenție.
- (2) Pentru U.T.R.-urile cu caracteristici similare s-a formulat și aplicat același set de prescripții.
- (3) R.L.U. se citește împreună cu partea grafică, care cuprinde schema împărțirii localității în U.T.R.-uri și planșele aferente. În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și al autorizației de construire identifică U.T.R.-ul în care se înscrie solicitantul și extrage în mod obligatoriu prescripțiile privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.
- (4) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a realizat conform planșei R.U.00, parte integrantă a volumului R.L.U.
- (5) Tipuri de U.T.R.
După funcțiunea predominantă se diferențiază următoarele tipuri de U.T.R.-uri:
 - U.T.R. locuire rurală Lr-z, cu parcelar tradițional tip „zecime”;
 - U.T.R. locuire rurală Lr-p, cu parcelar tradițional tip „piaptăn”;
 - U.T.R. locuire rurală Lr-a, cu parcelar tradițional relaționat cu apă;
 - U.T.R. zonă de protecție a monumentelor istorice + zonă centrală + locuire rurală + funcțiuni conexe;
 - U.T.R. locuire Lr-m, cu parcelar tradițional tip montan (liber);
 - U.T.R. cu parcelar atipic față de context, cu funcțiuni diverse;
 - U.T.R. locuire rezidențială LR, reglementat prin P.U.Z. preluat în P.U.G.;
 - U.T.R. Ls, cu parcelar atipic;
 - U.T.R. cu regulament definit prin subzone funcționale.

Lista U.T.R.-urilor și a subzonelor din comuna Lăzarea.

nr. UTR	tipologia U.T.R.													necesitate elaborare PUZ	observații
	Uz. "zecine"	Uz. "piapih"	Uz. relaționat cu apă	Zonă protecție monumente	Uz. m.	tip montan	Uz. parcelar atipic	Uz. reglementat prin P.U.Z., cu prelucrare	G.C.	cu subzone funcționale	cu parcelar atipic c fată de context	cu parcelar din perioada	Uz. propus		
1										▶					instituții și servicii, spații plantate
2															locuire și servicii
3															instituții și servicii, spații plantate
4															
5	▶		▶												inserții case pătrate, LB / instituții și servicii
6														•	cu unități agricole
7			▶												
8															
9		▶													instituții și servicii, industrie și depozitare
10															cu parcele paralele cu drumul
11															locuire, instituții și servicii, unități agricole
12			▶												
13															cu parcele paralele cu drumul
14			▶												cu parcele paralele cu drumul
15															cu parcele paralele cu drumul
16															
17					▶										
18															se poate renunța la P.U.Z. dacă se continuă UTR 17
19															LB, unități agricole, instituții și servicii
20															zonă aferentă căii ferate
21															cu prezența caselor pătrate
22	▶	▶							▶	▶					cimitir, instituții și servicii, spații plantate, centru
23										▶					unități agricole, inst. și servicii, industrie și depozitare
24														•	unități agricole
25		▶													cu prezența caselor pătrate
26														•	unități agricole
27															parțial cu parcele paralele cu drumul
28														•	unități agricole
29															cu parcele paralele cu drumul
30															interdicție temporară / PUZ
31										▶					instituții și servicii (câmin)
32														•	unități agricole
33				▶											instituții și servicii, agrement, sport, spații plantate
34															stație de tratare apă
35									▶	▶				•	unități agricole, instituții și servicii, cimitir
36															loturi mici/strâmte, relații - vecinătăți compromise
37															loturi mici/strâmte, relații - vecinătăți compromise
38															loturi mici/strâmte, relații - vecinătăți compromise

9							instituții și servicii, industrie și depozitare
10							cu parcele paralele cu drumul
11							locuire, instituții și servicii, unități agricole
12							
13							cu parcele paralele cu drumul
14							cu parcele paralele cu drumul
15							cu parcele paralele cu drumul
16							
17							
18							se poate renunța la P.U.Z. dacă se continuă UTR 17
19							LB, unități agricole, instituții și servicii
20							zonă aferentă căii ferate
21							cu prezența caselor pătrate
22							cimitir, instituții și servicii, spații plantate, centru, zonă cu destinație specială
23							unități agricole, inst. și servicii, industrie și depozitare
24							unități agricole
25							cu prezența caselor pătrate
26							unități agricole
27							parțial cu parcele paralele cu drumul
28							unități agricole
29							cu parcele paralele cu drumul
30							interdicție temporară / PUZ
31							instituții și servicii (cămin)
32							unități agricole
33							instituții și servicii, agrement, sport, spații plantate
34							stație de tratare apă
35							unități agricole, instituții și servicii, cimitir
36							loturi mici/strâmte, relații - vecinătăți compromise
37							loturi mici/strâmte, relații - vecinătăți compromise
38							loturi mici/strâmte, relații - vecinătăți compromise
39							loturi mici/strâmte, relații - vecinătăți compromise
40							instituții și servicii, agrement (sport)
41							loturi mici/strâmte, relații - vecinătăți compromise
42							cu funcțiune mixtă
43							industrie și depozitare

▶	subzone
	UTR „omogen”
	UTR cu particularități

UTR 1

- (1) Unitatea Teritorială de Referință 1 (UTR 1) este definită ca zonă de locuire de tip locuire rurală, reglementată prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) inițiată de Hamerlemn s.r.l., aprobat conform legislației în vigoare. În consecință, în perimetrul acestei unități de referință se aplică Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului deja aprobat pentru această zonă, care constituie documentul normativ principal pentru administrarea și dezvoltarea urbanistică a zonei.
- (2) În cadrul acestei zone se mențin în integralitate prevederile și reglementările stabilite prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat anterior, acesta fiind preluat ca atare în prezentul P.U.G.
- (3) Toate intervențiile, autorizările și investițiile propuse în aceste perimetre se vor raporta obligatoriu la documentația P.U.Z. existentă, inclusiv la indicatorii urbanistici, la retrageri, la regimul de înălțime și la conformarea volumetrică prevăzute.
- (4) În cazul în care condițiile din teren sau vecinătățile au suferit modificări semnificative de la data aprobării P.U.Z.-ului, orice intervenție care implică derogări se va face numai pe baza unei actualizări sau revizuirii a P.U.Z., supuse aprobării autorităților competente.

- Prevederi suplimentare față de reglementările stabilite prin PUZ-ul care a generat UTR 1
-

- UTR 1 constituie o zonă reprezentativă pentru intrarea în localitate dinspre Gheorgheni, de-a lungul drumului național DN 12/E578. Prin poziția sa, zona participă la configurarea prim-planului peisager al principalelor ansambluri de patrimoniu construit ale localității: biserica romano-catolică, mănăstirea franciscană și castelul Lázár.
Intervențiile din cadrul UTR 1 vor asigura:
 - protejarea perspectivelor valoroase către monumentele istorice;
 - evitarea formării unor fronturi construite continue sau a unor volume care obturează, concurează ori fragmentează silueta ansamblurilor istorice;
 - utilizarea unei cromatice și a unor materiale compatibile cu peisajul cultural local;
 - integrarea parcajelor, platformelor tehnice, reclamelor, împrejmuirilor și instalațiilor printr-o amenajare peisageră unitară.
- Pentru construcții noi, extinderi, supraetajări și intervenții care modifică volumetria, acoperișul sau imaginea fațadelor vizibile din DN 12/E578, documentația pentru autorizare va cuprinde un studiu de impact vizual.
Studiul va include cel puțin:
 - fotografii realizate de pe DN 12/E578, din direcția Gheorgheni, din puncte relevante pentru perceperea intrării în localitate;
 - indicarea pe plan a punctelor și direcțiilor de fotografiere;
 - fotomontaje sau simulări tridimensionale ale intervenției propuse, inserate în imaginile amplasamentului;
 - reprezentarea construcțiilor și vegetației existente, precum și a monumentelor istorice vizibile;

- prezentarea volumetriei, acoperişurilor, finisajelor și cromaticii propuse;
- reprezentarea amenajărilor exterioare, împrejurimilor, parcajelor, reclamelor și plantațiilor cu impact asupra imaginii dinspre drumul național.

Reprezentările vor fi realizate la scară și din unghiuri comparabile, fără deformări, eliminarea elementelor existente sau utilizarea unor efecte grafice care pot modifica percepția reală asupra intervenției.

Studiul va demonstra că intervenția nu obturează perspectivele valoroase, nu afectează silueta ansamblurilor istorice și nu introduce volume, culori sau elemente dominante incompatibile cu caracterul intrării în localitate.

- Pentru intervențiile de mică amploare, fără impact asupra volumetriei sau asupra imaginii percepute din DN 12/E578, autoritatea publică locală poate accepta o documentație vizuală simplificată, în raport cu natura lucrărilor.
- Emiterea autorizației de construire este condiționată de demonstrarea respectării cerințelor de integrare volumetrică, arhitecturală și peisageră stabilite prin prezentul regulament. Dacă documentația nu permite evaluarea impactului vizual, autoritatea competentă poate solicita completarea acesteia cu reprezentări, secțiuni, fotomontaje sau simulări suplimentare. Intervențiile care obturează perspectivele protejate, afectează silueta monumentelor istorice ori contravin cerințelor de amplasare, volumetrie, materiale și cromatică stabilite prin prezentul regulament nu pot fi autorizate. Respingerea cererii de autorizare va fi motivată în scris, prin indicarea prevederilor urbanistice nerespectate și a elementelor din documentație care au determinat constatarea neconformității. Soluția poate fi reanalizată după modificarea proiectului și completarea documentației.

UTR 2

- (6) Unitatea Teritorială de Referință 2 (UTR 2) cuprinde o zonă cu funcțiune mixtă de locuire și servicii, caracterizată printr-o configurație parcelară particulară în raport cu structura tradițională a localității. Este amplasată la capătul unei lotizări coerente de tip „pieptăn”, alcătuită din parcele traversante, și asigură tranziția către zona învecinată. Configurația sa reprezintă o adaptare particulară a acestei tipologii: spre deosebire de loturile lotizării principale, dispuse transversal față de stradă, parcelele din UTR 2 sunt orientate predominant cu latura lungă paralelă cu strada.
- (7) Prin poziție și configurație, UTR 2 va păstra continuitatea funcțională și peisageră dintre lotizarea existentă și zona limitrofă, evitând formarea unui front construit continuu și supradimensionat în raport cu scara localității.
- (8) Pentru UTR 2 se aplică integral reglementările aferente zonei de locuire rurală de tip Lr-p. / pp. 58-70 din prezentul RLU.
- (9) Se admite divizarea lotului existent în mai multe parcele, cu respectarea normelor minime de construire, a accesibilității și a prevederilor urbanistice din P.U.G.

- (5) Se acceptă funcțiunea complementară de servicii (Isco, Isps, Iss), care poate fi integrată în clădirile de locuințe sau realizată independent, cu condiția ca aceste activități să nu genereze disconfort sau trafic suplimentar incompatibil cu funcțiunea rezidențială a zonei.

UTR 3

- (1) Unitatea Teritorială de Referință 3 (UTR 3) este definită ca zonă de locuire de tip locuire rurală, reglementată prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – Zona Kilyénútja, inițiată de Vakaria Ernő, aprobat conform legislației în vigoare. În consecință, în perimetrul acestei unități de referință se aplică Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului deja aprobat pentru această zonă, care constituie documentul normativ principal pentru administrarea și dezvoltarea urbanistică a zonei.
- (2) În cadrul acestei zone se mențin în integralitate prevederile și reglementările stabilite prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat anterior, acesta fiind preluat ca atare în prezentul P.U.G.
- (3) Toate intervențiile, autorizările și investițiile propuse în aceste perimetre se vor raporta obligatoriu la documentația P.U.Z. existentă, inclusiv la indicatorii urbanistici, la retrageri, la regimul de înălțime și la conformarea volumetrică prevăzute.
- (4) În cazul în care condițiile din teren sau vecinătățile au suferit modificări semnificative de la data aprobării P.U.Z.-ului, orice intervenție care implică derogări se va face numai pe baza unei actualizări sau revizuirii a P.U.Z., supuse aprobării autorităților competente.

▪ Prevederi suplimentare față de reglementările stabilite prin PUZ-ul care a generat UTR 1

- UTR 1 constituie o zonă reprezentativă pentru intrarea în localitate dinspre Gheorgheni, de-a lungul drumului național DN 12/E578. Prin poziția sa, zona participă la configurarea prim-planului peisager al principalelor ansambluri de patrimoniu construit ale localității: biserica romano-catolică, mănăstirea franciscană și castelul Lázár.

Intervențiile din cadrul UTR 1 vor asigura:

- protejarea perspectivelor valoroase către monumentele istorice;
 - evitarea formării unor fronturi construite continue sau a unor volume care obturează, concurează ori fragmentează silueta ansamblurilor istorice;
 - utilizarea unei cromatice și a unor materiale compatibile cu peisajul cultural local;
 - integrarea parcajelor, platformelor tehnice, reclamelor, împrejurimilor și instalațiilor printr-o amenajare peisageră unitară.
- Pentru construcții noi, extinderi, supraetajări și intervenții care modifică volumetria, acoperișul sau imaginea fațadelor vizibile din DN 12/E578, documentația pentru autorizare va cuprinde un studiu de impact vizual. Studiul va include cel puțin:
 - fotografii realizate de pe DN 12/E578, din direcția Gheorgheni, din puncte relevante pentru perceperea intrării în localitate;
 - indicarea pe plan a punctelor și direcțiilor de fotografiere;

- fotomontaje sau simulări tridimensionale ale intervenției propuse, inserate în imaginile amplasamentului;
- reprezentarea construcțiilor și vegetației existente, precum și a monumentelor istorice vizibile;
- prezentarea volumetriei, acoperișurilor, finisajelor și cromaticii propuse;
- reprezentarea amenajărilor exterioare, împrejurimilor, parcajelor, reclamelor și plantațiilor cu impact asupra imaginii dinspre drumul național.

Reprezentările vor fi realizate la scară și din unghiuri comparabile, fără deformări, eliminarea elementelor existente sau utilizarea unor efecte grafice care pot modifica percepția reală asupra intervenției.

Studiul va demonstra că intervenția nu obturează perspectivele valoroase, nu afectează silueta ansamblurilor istorice și nu introduce volume, culori sau elemente dominante incompatibile cu caracterul intrării în localitate.

- Pentru intervențiile de mică amploare, fără impact asupra volumetriei sau asupra imaginii percepute din DN 12/E578, autoritatea publică locală poate accepta o documentație vizuală simplificată, în raport cu natura lucrărilor.
- Emiterea autorizației de construire este condiționată de demonstrarea respectării cerințelor de integrare volumetrică, arhitecturală și peisageră stabilite prin prezentul regulament. Dacă documentația nu permite evaluarea impactului vizual, autoritatea competentă poate solicita completarea acesteia cu reprezentări, secțiuni, fotomontaje sau simulări suplimentare. Intervențiile care obturează perspectivele protejate, afectează silueta monumentelor istorice ori contravin cerințelor de amplasare, volumetrie, materiale și cromatică stabilite prin prezentul regulament nu pot fi autorizate. Respingerea cererii de autorizare va fi motivată în scris, prin indicarea prevederilor urbanistice nerespectate și a elementelor din documentație care au determinat constatarea neconformității. Soluția poate fi reanalizată după modificarea proiectului și completarea documentației.

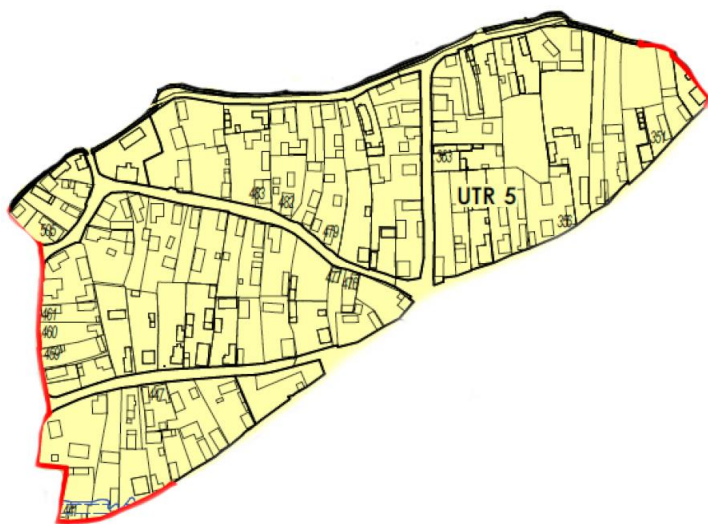
UTR 4

- Unitatea Teritorială de Referință 4 (UTR 4) cuprinde o zonă cu funcțiune mixtă de locuire și servicii, caracterizată printr-o configurație parcelară particulară în raport cu structura tradițională a localității: UTR 4 s-a constituit prin subdivizarea unei parcele aparținând unui parcellar de tip „pieptăn”. Existența unui drum de acces de-a lungul uneia dintre limitele parcelei inițiale a favorizat orientarea loturilor rezultate către acest drum și formarea unui front construit secundar. În consecință, orientarea și structura parcelor din UTR 4 diferă de organizarea lotizării inițiale.
- Dezvoltarea UTR 4 va urmări păstrarea unei scăări construite compatibile cu zona de locuire rurală și evitarea formării unui front continuu sau a unor volume supradimensionate de-a lungul drumului de acces.
- Pentru UTR 2 se aplică integral reglementările aferente zonei funcționale de locuire rurală de tip Lr-p. / pp. 58-70 din prezentul RLU.

- Se acceptă funcțiunea complementară de servicii (Isco, Isps, Iss), care poate fi integrată în clădirile de locuințe sau realizată independent, cu condiția ca aceste activități să nu genereze disconfort sau trafic suplimentar incompatibil cu funcțiunea rezidențială a zonei.

UTR 5

- (3) Unitatea Teritorială de Referință 5 (UTR 5) cuprinde o zonă extinsă, destinată predominant locuirii rurale și funcțiunilor mixte compatibile cu aceasta. Zona prezintă o structură urbanistică eterogenă, alcătuită din mai multe subzone funcționale și tipologii distincte de parcelar.
- (4) În sectorul nordic al UTR 5, inclus în Zona Istorică de Referință 1 (ZIR 1), este delimitată subzona Lr-z – locuire rurală de tip „zecime”. Aceasta păstrează structura tradițională a așezării de tip zecime, caracterizată printr-o tramă stradală organică, gruparea gospodăriilor în ocoale familiale și un parcelar cu forme și dimensiuni variate, rezultat din evoluția istorică a proprietății.
- (5) Limitele subzonei Lr-z sunt cele reprezentate în schema de detaliu de mai jos:



Zona Lr-Z din UTR 5

- (6) În cadrul subzonei Lr-z se vor conserva principiile morfologice definitorii: raportarea gospodăriilor la străzile și spațiile comune, scara redusă a construcțiilor, dispunerea tradițională a clădirilor în cadrul parcelei și relația dintre zona construită, curte și terenurile cu utilizare agricolă.
- (7) Între subzona Lr-z și sectorul cu parcelar de tip „pieptăn” există o zonă intermediară, destinată locuirii și serviciilor compatibile cu aceasta. Zona asigură

tranziția funcțională și morfologică dintre țesutul tradițional de tip „zecime” și structura parcelară de tip „pieptăn”. Din punctul de vedere al utilizărilor și al indicatorilor urbanistici, zona intermediară este asimilată subzonei Lr-p.

- (8) În restul teritoriului UTR 5 inclus în ZIR 1 predomină parcelarul coerent de tip „pieptăn”, format în relație cu străzile și drumurile secundare de acces. Parcelele sunt dispuse, în funcție de configurația locală, perpendicular sau paralel față de axa principală de circulație, păstrând organizarea succesivă și ritmul specific acestei structuri parcelare.
- (9) Pentru subzonele componente ale UTR 5 se aplică următoarele reglementări:
- în subzona nordică Lr-z, figurată pe schema de mai sus, se vor respecta prevederile pentru zonă funcțională de locuire rurală Lr – z / pp. 45-57 din prezentul RLU.
 - în restul teritoriului UTR 5 se aplică prevederile pentru zona funcțională de locuire rurală Lr-p / pp. 58-70 din prezentul RLU.

UTR 6

- (1) Unitatea Teritorială de Referință nr. 6 (UTR 6), situată în vecinătatea UTR 5, cuprinde predominant terenuri cu utilizare agricolă și parcele de dimensiuni variate. În cadrul zonei sunt inițiate unele investiții care indică tendința dezvoltării unor funcțiuni și construcții de amplasare, fără existența unei structuri unitare de circulații, parcelare și echipare tehnico-edilitară. Totodată, în UTR 6 există și un număr redus de locuințe și gospodării, care, prin funcțiune și tipologie, pot fi asimilate subzonei de locuire rurală Lr-p.
- (2) Dezvoltarea coerentă a UTR 6 se va realiza pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat pentru întreaga unitate teritorială sau pentru un teritoriu suficient de amplu încât să asigure:
- organizarea rețelei de circulații și racordarea acesteia la trama stradală existentă;
 - stabilirea condițiilor de parcelare și a accesului la fiecare parcelă;
 - rezervarea terenurilor necesare circulațiilor, echipării tehnico-edilitare și spațiilor de interes public;
 - stabilirea funcțiunilor și a compatibilității dintre acestea;
 - etapizarea dezvoltării și corelarea investițiilor;
 - protejarea terenurilor agricole și evitarea urbanizării fragmentare;
 - integrarea volumetrică și peisageră a construcțiilor în relație cu UTR 5 și cu peisajul rural.
- (3) În cazul dezvoltării unor funcțiuni agricole în cadrul UTR 6, PUZ va prelua și va detalia, în funcție de natura activităților propuse și de caracteristicile amplasamentului, reglementările aplicabile subzonei agricole A-Sd sau subzonei A-z, după caz.
- (4) Încadrarea într-una dintre cele două subzone va fi fundamentată prin documentația PUZ, în raport cu tipul și amplasarea exploatației, dimensiunea parcelor, caracteristicile peisajului, accesibilitatea, necesarul de echipare tehnico-edilitară și impactul asupra zonelor de locuire învecinate.

- (5) Până la aprobarea PUZ se instituie interdicție temporară de construire pentru construcții noi, extinderi care conduc la creșterea suprafeței construite și schimbări de destinație care generează funcțiuni sau capacități suplimentare.
- (6) Fără elaborarea prealabilă a unui PUZ se permit:
- lucrări de întreținere, reparare, reabilitare și consolidare a construcțiilor existente, fără modificarea funcțiunii și a volumetriei;
 - lucrări necesare siguranței construcțiilor și înlăturării situațiilor de pericol;
 - lucrări de întreținere și modernizare a infrastructurii tehnico-edilitare existente;
 - construcții și amenajări cu caracter agricol, numai în situațiile și condițiile în care legislația în vigoare permite autorizarea directă a acestora.
- (7) Prin excepție, pe parcelele care ating limita UTR 5 se pot autoriza, fără elaborarea prealabilă a unui PUZ, locuințe individuale și anexele gospodărești aferente. Pentru aceste parcele se aplică integral reglementările subzonei Lr-p privind utilizările, amplasarea construcțiilor, accesurile, echiparea tehnico-edilitară, indicatorii urbanistici și integrarea arhitecturală. Autorizarea directă este permisă numai dacă parcela:
- are o limită comună cu UTR 5;
 - dispune de acces direct la un drum public reglementat;
 - poate fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente sau beneficiază de soluții individuale conforme;
 - nu necesită deschiderea unor drumuri noi ori realizarea unei parcelări suplimentare;
 - nu afectează posibilitatea dezvoltării ulterioare coerente a UTR 6.

UTR 7

- (1) UTR-ul este încadrat în zona funcțională de locuire rurală în relație cu apa. Se aplică integral reglementările aferente subzonei Lr-a / pp. 71-84 din prezentul RLU.

UTR 8

- (6) UTR-ul este încadrat în zona funcțională de locuire rurală Lr-p. Se aplică integral reglementările aferente subzonei Lr-p / pp. 58-70 din prezentul RLU
- Prevederi suplimentare față de reglementările stabilite prin PUZ-ul care a generat UTR 1

Corpul principal al construcțiilor noi va respecta alinierea existentă a construcțiilor principale existente pe segmentul de stradă aferent.

UTR 9

- (7) Zona prezintă o configurație parcellară atipică în raport cu țesutul rural înconjurător, dar, prin caracteristicile sale funcționale și morfologice, poate fi asimilată subzonei de locuire rurală Lr-p. În consecință, se aplică integral reglementările aferente subzonei Lr-p. / pp. 58-70 din prezentul RLU.

UTR 10

- (1) Parcelarul din UTR 10 prezintă o configurație parcelară atipică în raport cu țesutul rural înconjurător, dar, prin caracteristicile sale funcționale și morfologice, poate fi asimilată subzonei de locuire rurală Lr-p. În consecință, se aplică integral reglementările aferente subzonei Lr-p. / pp. 58-70 din prezentul RLU.

UTR 11

- (1) UTR-ul 11 are caracter funcțional mixt și este constituit dintr-o singură parcelă de suprafață întinsă, în cadrul căreia coexistă funcțiuni de locuire, activități agricole specifice subzonei A-Sd, precum și instituții și servicii de interes local.
- (2) Pentru construcțiile și amenajările destinate instituțiilor și serviciilor de interes local se aplică reglementările aferente subzonei IS-B. / pp. 106-111 din prezentul RLU.
- (3) Pentru construcțiile și amenajările destinate locuirii se aplică reglementările subzonei Lr-p/ pp. 58-70 din prezentul RLU. Amplasarea, scara și conformarea acestora se vor stabili prin raportare la parcelele construite imediat învecinate, situate de-a lungul DN 12/E578, în vederea asigurării continuității morfologice și a integrării în frontul rural existent.
- (4) Activitățile agricole existente pot fi menținute, extinse și modernizate, cu condiția să nu genereze disfuncționalități pentru locuire și instituțiile ori serviciile de interes local. Nu se admite înființarea unor noi unități agricole de tip A-z și nici extinderea activităților existente dacă aceasta conduce la creșterea impactului asupra zonei prin zgomot, mirosuri, trafic greu, emisii, depozitare exterioară sau ocuparea suplimentară a terenului. Pentru funcțiunile A-Sd se aplică prevederile aferente / /pp. 150-157 din prezentul RLU.
- (5) În cazul reorganizării funcționale a parcelei, se va acorda prioritate locuirii și instituțiilor și serviciilor compatibile cu aceasta. Funcțiunile diferite vor fi organizate distinct în cadrul parcelei, cu asigurarea accesurilor, circulațiilor și măsurilor de protecție necesare între activitățile agricole și funcțiunile sensibile.
- (6) Una dintre construcțiile amplasate spre stradă este o curie înscrisă în lista imobilelor cu valoare arhitecturală și ambientală locală, identificată prin studiul istoric și studiul de inventariere aferente PUG. Pentru acest imobil se aplică următoarele prevederi:
- Regimul de protecție
 - se vor păstra amplasarea, volumul principal, regimul de înălțime, forma acoperișului, compoziția fațadelor și elementele arhitecturale valoroase;
 - se vor conserva materialele și componentele originale sau tradiționale: zidăria, șarpantă, învelitoare, tâmplărie, ancadramente, tencuieli, decorații și alte elemente identificate ca valoroase;
 - se interzic demolarea integrală, supraetajarea și modificările care alterează tipologia, proporțiile sau imaginea clădirii;
 - desființările parțiale sunt permise numai pentru elementele lipsite de valoare, adăugate ulterior, pe baza unui studiu istoric și a unei expertize tehnice, după caz.

▪ Intervenții admise

Se permit lucrări de întreținere, reparare, consolidare, restaurare, reabilitare, modernizare și adaptare funcțională, cu condiția păstrării caracteristicilor arhitecturale valoroase.

Intervențiile vor utiliza materiale, tehnici și finisaje compatibile cu substanța istorică. Elementele degradate – inclusiv tâmplăriile originale – vor fi reparate și păstrate ori de câte ori starea lor permite acest lucru. Înlocuirea este admisă numai dacă degradarea este ireversibilă și se va realiza cu respectarea materialului, profilului, dimensiunilor și modului de punere în operă tradițional.

Se interzic:

- înlocuirea tâmplăriilor tradiționale cu tâmplării din PVC sau metal cu aspect necorespunzător;
- termoizolarea exterioară care modifică proporțiile fațadelor, ancadramentele, cornișele sau celelalte detalii arhitecturale;
- utilizarea învelitorilor din tablă profilată care imită țigla, a materialelor lucioase și a culorilor stridente;
- modificarea nejustificată a golurilor, proporțiilor și ritmului fațadelor;
- amplasarea aparentă pe fațada principală sau pe învelișul vizibil din spațiul public a instalațiilor, cablurilor, echipamentelor de climatizare și panourilor solare.

▪ Extinderi și construcții noi

Extinderea curiei este permisă numai dacă este necesară funcționării acesteia și nu afectează volumul, fațadele și elementele valoroase.

Extinderile și construcțiile noi vor fi amplasate cu prioritate în spatele corpului istoric, fără a modifica percepția acestuia dinspre stradă. Acestea vor avea o poziție și o volumetrie subordonate curiei și vor fi diferențiate discret, fără copierea literală a formelor istorice.

Nu se admit construcții noi între curie și aliniamentul stradal și nici volume care obturează fațadele valoroase, concurează cu edificiul istoric sau fragmentează relația acestuia cu curtea și grădina.

▪ Documentația pentru autorizare

Documentația pentru autorizare

va identifica elementele valoroase, intervențiile anterioare, degradările existente și măsurile propuse pentru conservare. Aceasta va cuprinde relevee complete, documentar fotografic, desfășurarea frontului stradal și reprezentări care demonstrează integrarea eventualelor extinderi sau construcții noi.

- (2) Amenajarea parcelei: se va păstra relația curiei cu strada, caracterul curții, vegetația matură valoroasă și elementele tradiționale de împrejmuire.
- (3) Parcajele, platformele tehnice, spațiile pentru deșeuri și anexele vor fi amplasate în zone puțin vizibile din spațiul public și integrate prin plantații. Suprafețele pavate vor fi limitate la strictul necesar și realizate cu prioritate din materiale permeabile sau semipermeabile.
- (4) Reclamele, firmele și elementele de semnalistică vor avea dimensiuni reduse și vor fi integrate în arhitectura clădirii, fără acoperirea ori deteriorarea elementelor valoroase.

- (5) Condiții de autorizare: orice intervenție asupra curiei sau în imediata sa vecinătate va fi fundamentată printr-un studiu de fundamentare istorico-arhitecturală și printr-un referat întocmit de un specialist sau expert atestat de Ministerul Culturii, corespunzător naturii intervenției.

UTR 12

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință se aplică reglementările aferente subzonei Lr-p / pp. 58-70 din prezentul RLU.
- (2) Prin excepție, pentru parcelele care au o limită comună cu albia pârâului se aplică integral și exclusiv reglementările aferente subzonei Lr-a / pp. 71-84 din prezentul RLU. Pentru aceste parcele nu se aplică prevederile subzonei Lr-p.
- (3) Încadrarea parcelelor în subzona Lr-a se stabilește pe baza situației cadastrale și topografice actualizate. Separarea ulterioară a unei porțiuni dintr-o parcelă aflată în contact cu albia nu înlătură aplicarea reglementărilor Lr-a asupra terenului rezultat, dacă acesta păstrează relația directă cu cursul de apă.

UTR 13

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință se aplică integral reglementările aferente zonei Lr-p/ pp. 58-70 din prezentul RLU.

UTR 14

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință se aplică reglementările aferente subzonei Lr-p / pp. 58-70 din prezentul RLU.
- (2) Prin excepție, pentru parcelele care au o limită comună cu albia pârâului sau care sunt separate de aceasta numai prin drumul ce însoțește cursul de apă, se aplică integral și exclusiv reglementările aferente subzonei Lr-a / pp. 71-84 din prezentul RLU. Pentru aceste parcele nu se aplică prevederile subzonei Lr-p.
- (3) Încadrarea parcelelor în subzona Lr-a se stabilește pe baza situației cadastrale și topografice actualizate. Separarea ulterioară a unei porțiuni dintr-o parcelă aflată în contact cu albia nu înlătură aplicarea reglementărilor Lr-a asupra terenului rezultat, dacă acesta păstrează relația directă cu cursul de apă.

UTR 15

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință se aplică integral reglementările aferente zonei Lr-p/ pp. 58-70 din prezentul RLU.

UTR 16

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință se aplică integral reglementările aferente zonei Lr-a/ pp. 71-84 din prezentul RLU.

UTR 17

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință se aplică integral reglementările aferente zonei Lr-p/ pp. 58-70 din prezentul RLU.

UTR 18

- (1) Zona este inclusă în perimetrul propus pentru extinderea intravilanului localității, în vederea dezvoltării controlate a funcțiunilor, potrivit direcțiilor stabilite prin prezentul regulament.
- (2) Pentru dezvoltarea zonei cu alte funcțiuni decât locuirea este obligatorie elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), prin care se vor stabili reglementările detaliate privind utilizarea terenurilor, organizarea circulației, echiparea edilitară și regimul de construire.
- (3) Prin excepție, în cazul utilizării zonei pentru locuire și funcțiuni complementare acestora, elaborarea PUZ nu este necesară, cu condiția respectării integrale a reglementărilor aplicabile UTR 17. În această situație, autorizarea construcțiilor se va realiza direct, în baza prevederilor aferente subzonei Lr-p /pp. 58-70 din prezentul RLU.
- (4) Orice dezvoltare care propune o altă funcțiune dominantă decât locuirea va fi condiționată de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUZ.

UTR 19

- (1) Prezenta Unitate Teritorială de Referință cuprinde o zonă construită existentă, cu structură urbanistică eterogenă și insuficient conturată, alcătuită din locuințe colective, locuințe individuale, construcția fostei mori și alte dotări, precum și o suprafață amplă, neconstruită, nou introdusă în intravilan, destinată dezvoltării viitoare a localității.
- (2) Având în vedere caracterul destrutturat al țesutului existent, elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) este obligatorie atât pentru dezvoltarea suprafețelor neconstruite, introduse în intravilan de prezentul PUG cât și pentru realizarea unor construcții noi în zona deja construită. PUZ va stabili reglementările detaliate privind utilizarea terenurilor, organizarea rețelei stradale, echiparea edilitară, parcelarea și condițiile de construire.

Utilizări admise

- menținerea funcțiunilor existente legal autorizate;
- lucrări de întreținere, reparații, consolidare, reabilitare și modernizare a construcțiilor existente, fără modificarea funcțiunii și fără creșterea suprafeței construite cu mai mult de 10%;

- amenajarea și întreținerea spațiilor verzi, a aleilor, a acceselor și a rețelelor edilitare aferente construcțiilor existente.

Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise, în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat:

- locuințe individuale și semicolective, împreună cu anexele și funcțiunile complementare aferente;
- instituții și servicii de interes local: funcțiuni administrative, comerciale, educaționale, sanitare, culturale, recreative și alte dotări compatibile cu locuirea;
- unități agricole și construcții aferente, cu condiția ca activitatea să nu producă disconfort, poluare, zgomot, mirosuri sau trafic greu incompatibil cu zonele de locuire;
- construcții și amenajări pentru circulație, parcaje, spații verzi și echipare edilitară;
- schimbarea destinației construcțiilor existente, dacă noua funcțiune este compatibilă cu locuirea și cu funcțiunile învecinate.
- Elaborarea și aprobarea PUZ sunt obligatorii atât pentru dezvoltarea suprafețelor neconstruite, cât și pentru realizarea oricărei construcții noi în zona deja construită, având în vedere caracterul eterogen și destructurat al țesutului urbanistic existent.

- (3) Prin excepție, sunt admise fără elaborarea unui PUZ extinderi ale construcțiilor existente la data aprobării PUG, impuse de necesități funcționale justificate, în următoarele condiții cumulative:
- extinderea la sol nu va depăși 10% din suprafața construită la sol a clădirii existente; în cazul construcțiilor cu mai multe niveluri, extinderea poate continua pe nivelurile existente, cu păstrarea regimului de înălțime, iar suprafața desfășurată adăugată nu va depăși 10% din suprafața desfășurată existentă a construcției.;
 - se va păstra regimul de înălțime al construcției existente;
 - se vor păstra funcțiunea și caracterul arhitectural al construcției;
 - extinderea nu va afecta condițiile de însorire, iluminare naturală, acces și intimitate ale proprietăților învecinate.
 - Limita de 10% se calculează o singură dată, prin raportare la suprafața construită la sol existentă la data aprobării PUG, fără cumularea unor extinderi succesive.
 - Pentru locuințele colective, intervențiile se vor realiza exclusiv în condițiile stabilite pentru subzona LBI prin art. 50 din prezentul RLU.

Utilizări interzise

- activități generatoare de zgomot, vibrații, mirosuri, emisii sau trafic greu;
- depozitarea în aer liber a materialelor, deșeurilor, utilajelor sau vehiculelor dezafectate;
- ferme zootehnice și alte activități agricole intensive incompatibile cu vecinătatea locuințelor;
- construcții provizorii, improvizate sau realizate din materiale degradante pentru imaginea zonei;
- orice utilizări care pot afecta sănătatea populației, siguranța, confortul locuirii sau calitatea mediului.

- (4) Conformarea volumetrică și integrarea în peisaj: având în vedere vizibilitatea zonei de pe DJ 126, la intrarea în localitatea Lăzarea, precum și amplasarea acestuia în prim-planul perspectivelor către muntele Szármány și către cele trei monumente istorice de categoria A, toate intervențiile vor urmări integrarea discretă în peisaj și păstrarea lizibilității reperelor culturale.

Extinderile construcțiilor existente vor respecta următoarele condiții:

- vor fi subordonate volumetric construcției existente și nu vor deveni dominante în raport cu aceasta;
- vor păstra regimul de înălțime al clădirii existente, fără supraînălțări sau volume care modifică semnificativ silueta construcției;
- se vor realiza, de regulă, în continuarea volumului existent sau sub forma unui corp secundar, articulat coerent cu acesta;
- nu vor obtura și nu vor afecta perspectivele semnificative dinspre DJ 126 către muntele Szármány și către monumentele istorice;
- acoperișurile extinderilor vor fi corelate cu geometria, panta, direcția coamei și proporțiile acoperișului existent;
- învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică de culoare naturală sau alte materiale compatibile cu specificul arhitectural local;
- tabla cutată gri mat poate fi utilizată numai la anexele gospodărești și agricole, cu condiția unei bune integrări în ansamblu; este interzisă tabla profilată care imită țigla;

(5) Materialele și finisajele vor fi durabile, mate și compatibile cu caracterul rural și cu peisajul cultural al localității:

- se vor utiliza cu prioritate materiale naturale sau specifice zonei: lemn, piatră locală, tencuiei minerale și țiglă ceramică;
- arhitectura contemporană este admisă, cu condiția utilizării unor proporții, materiale și soluții de integrare adecvate contextului, fără imitarea decorativă a arhitecturii tradiționale;
- finisajele fațadelor vor avea culori deschise, naturale și nesaturate, armonizate cu construcția existentă și cu peisajul;
- sunt interzise culorile stridente, suprafețele lucioase, placările metalice reflectante, panourile din polycarbonat utilizate ca finisaj de fațadă, betonul aparent folosit ca finisaj dominant și materialele care imită piatra, cărămida sau lemnul;
- tâmplăriile vor avea proporții și o împărțire compatibile cu arhitectura clădirii existente; în cazul construcțiilor valoroase se vor utiliza tâmplării din lemn;
- porțile, gardurile și elementele tehnice vizibile dinspre DJ 126 vor avea un caracter simplu, în culori mate și neutre.

(6) Reducerea impactului vizual

- fațadele și acoperișurile vizibile dinspre DJ 126 vor fi tratate cu aceeași atenție ca fațadele principale;
- parcajele, platformele de depozitare, instalațiile și anexele tehnice nu vor fi amplasate în prim-planul perspectivelor către muntele Szármány;
- echipamentele tehnice, rezervoarele, coșurile, tubulaturile și instalațiile de climatizare vor fi integrate în volumetria construcției sau mascate prin elemente arhitecturale și vegetație;
- panourile solare și fotovoltaice vor fi montate coplanar cu învelitoarea, fără depășirea planului acoperișului și fără afectarea perspectivelor către monumentele istorice;
- iluminatul exterior va fi orientat către sol și va evita sursele puternice, reclamele luminoase și iluminarea care concurează vizual cu monumentele;
- spre DJ 126 și către limitele vizibile din peisaj se vor planta grupuri de arbori și arbuști din specii locale, dispuse natural, pentru filtrarea construcțiilor și a amenajărilor tehnice;

- se vor evita aliniamentele vegetale rigide care pot forma ecrane continue și pot obtura perspectivele valoroase.
- (7) Documentarea integrării în peisaj
Pentru extinderi și pentru intervenții cu impact vizual semnificativ, documentația pentru autorizare va cuprinde un studiu de integrare în peisaj, alcătuit cel puțin din:
- fotografii realizate din punctele relevante de pe DJ 126;
 - reprezentarea construcției existente și a extinderii propuse în raport cu silueta muntelui Szármány și cu monumentele istorice;
 - desfășurări, secțiuni și simulări fotorealiste ale intervenției;
 - prezentarea materialelor, culorilor, amenajărilor exterioare și plantațiilor propuse.
- (8) Pentru funcțiunile de producție, industrie și agroindustrie, precum și pentru serviciile destinate utilajelor agricole, spațiile de depozitare și construcțiile aferente acestora, se vor respecta integral prevederile aplicabile zonelor funcționale corespunzătoare din prezentul RLU / pp. 150-157, respectiv pp. 122-128. Aceste funcțiuni pot fi reglementate numai prin PUZ, cu respectarea condițiilor privind amplasarea, conformarea volumetrică, reducerea impactului asupra locuirii, integrarea în peisaj și protejarea perspectivelor către muntele Szármány și către monumentele istorice de categoria A.
- (9) Intervențiile care obturează perspectivele semnificative, diminuează vizibilitatea monumentelor sau afectează negativ silueta muntelui Szármány nu sunt admise.

UTR 20

- (1) Acest UTR este zona aferentă căii ferate constituie o subzonă funcțională cu caracter tehnic, destinată infrastructurii de transport feroviar și zonelor de siguranță și de protecție aferente acesteia.
- (2) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință se aplică integral reglementările aferente zonei C – zonă destinată căilor de comunicație/ pp. 158-162 din prezentul RLU.

UTR 21

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință se aplică integral reglementările aferente zonei Lr-p/ pp. 58-70 din prezentul RLU.

UTR 22

- (1) Caracterul și componența UTR
Acest UTR are un caracter central, mixt și complex, cuprinzând centrul funcțional și reprezentativ al comunei, precum și zona de protecție a monumentelor istorice de categoria A situate pe muntele Szármány.
În cadrul UTR se regăsesc următoarele zone și subzone funcționale:
- locuire rurală de tip „zecime” – Lr-z;
 - locuire rurală cu parcelar tradițional de tip „pieptăn” – Lr-p;
 - gospodărie comunală – cimitir, GCc;

- instituții și servicii amplasate în clădiri existente cu valoare arhitecturală sau urbanistică – IS-A;
- spații verzi publice, inclusiv parcul central;
- funcțiuni administrative, culturale, religioase, comerciale și servicii specifice centrului comunei.

(2) Intervențiile vor urmări:

- protejarea perspectivelor către monumentele istorice de pe muntele Szármány;
- păstrarea rolului dominant al monumentelor în silueta și imaginea localității;
- conservarea structurii parcelare, a fronturilor și a caracterului rural tradițional;
- protejarea clădirilor existente cu valoare arhitecturală sau urbanistică;
- menținerea și punerea în valoare a parcului central și a spațiilor verzi publice;
- consolidarea caracterului reprezentativ, comunitar și multifuncțional al centrului comunei;
- integrarea atentă a construcțiilor noi, a extinderilor, a amenajărilor și a elementelor de publicitate în cadrul construit și peisager protejat.

(3) Pentru acest UTR se vor aplica, după caz, reglementările specifice fiecărei zone sau subzone funcționale, în conformitate cu încadrarea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice:

- locuire rurală de tip „zecime” – Lr-z;
- locuire rurală cu parcelar tradițional de tip „pieptăn” – Lr-p;
- gospodărie comunală – cimitir, GCc;
- instituții și servicii amplasate în clădiri existente cu valoare arhitecturală sau urbanistică – IS-A;
- spații verzi publice, inclusiv parcul central – V.
- Pentru fiecare parcelă se vor aplica reglementările aferente funcțiunii și subzonei în care aceasta este încadrată, cumulativ cu prevederile specifice zonei M de protecție a monumentelor istorice.

Utilizări admise

În cadrul acestui UTR sunt admise funcțiunile corespunzătoare zonelor și subzonelor funcționale delimitate prin planșa de reglementări urbanistice:

- locuire rurală și activități gospodărești specifice subzonelor Lr-z și Lr-p;
- anexe gospodărești și construcții agricole de mici dimensiuni, compatibile cu locuirea;
- instituții și servicii de interes local, amplasate cu prioritate în clădirile existente;
- funcțiuni administrative, culturale, religioase, educaționale, sanitare, comerciale și recreative compatibile cu caracterul centrului comunei;
- activități meșteșugărești, servicii profesionale și comerț de proximitate, dacă nu produc disconfort locuirii;
- funcțiuni specifice cimitirului și activități necesare administrării și întreținerii acestuia;
- spații verzi publice, parcuri, grădini, plantații și amenajări peisagere;
- alei pietonale, piste pentru biciclete, mobilier urban și amenajări pentru odihnă;
- lucrări de întreținere, conservare, restaurare, consolidare și punere în valoare a monumentelor istorice și a clădirilor cu valoare arhitecturală sau urbanistică;
- lucrări de întreținere și modernizare a circulațiilor și a rețelelor tehnico-edilitare, cu condiția integrării acestora în cadrul protejat.

Pentru fiecare parcelă se aplică reglementările aferente funcțiunii și subzonei în care aceasta este încadrată, cumulativ cu prevederile zonei M.

Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise cu respectarea prevederilor subzonei funcționale de bază, a regimului de protecție aferent zonei M și a legislației privind protejarea monumentelor istorice:

- construcții noi, extinderi, mansardări și modificări ale construcțiilor existente;
- schimbarea destinației clădirilor existente, dacă noua funcțiune este compatibilă cu caracterul centrului comunei și nu afectează valorile arhitecturale ale clădirii;
- servicii, activități comerciale și activități meșteșugărești, cu condiția să nu genereze zgomot, vibrații, mirosuri, emisii, trafic greu sau alte forme de disconfort;
- amenajarea teraselor sezoniere și a spațiilor pentru evenimente, dacă acestea nu afectează circulația, spațiile verzi, perspectivele și cadrul monumentelor istorice;
- lucrări și construcții necesare funcționării cimitirului, cu păstrarea vegetației valoroase și integrarea discretă în peisaj;
- reorganizarea parcului central și a celorlalte spații publice, în baza unui proiect unitar de amenajare peisagistică;
- amplasarea mobilierului urban, a iluminatului public, a semnalisticii și a elementelor de informare, pe baza unei concepții unitare, adaptate caracterului zonei protejate;
- echipamente tehnice, panouri solare și instalații aferente construcțiilor, numai dacă sunt integrate discret și nu afectează perspectivele către monumentele istorice.

Intervențiile asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona lor de protecție se vor realiza numai cu obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

Construcțiile noi și extinderile:

- se vor subordona volumetric monumentelor istorice și clădirilor valoroase;
- vor respecta structura parcellară, aliniamentele, scara și modul tradițional de ocupare a parcelelor;
- nu vor obtura perspectivele către monumentele istorice de categoria A situate pe muntele Szármány;
- nu vor afecta silueta muntelui și rolul dominant al monumentelor în imaginea localității;
- vor utiliza materiale, finisaje și culori compatibile cu arhitectura și peisajul cultural local.

Utilizări interzise

Sunt interzise:

- activitățile industriale, agroindustriale și de depozitare incompatibile cu locuirea și cu funcțiunile centrale;
- activitățile care generează poluare, zgomot, vibrații, mirosuri, trafic greu sau riscuri pentru populație și patrimoniu;
- construcțiile și amenajările care obturează sau afectează perspectivele către monumentele istorice de pe muntele Szármány;
- construcțiile dominante prin înălțime, volum, formă, culoare sau materiale;
- desființarea ori comasarea parcelelor istorice, cu excepția situațiilor expres admise prin reglementările subzonelor Lr-z și Lr-p;
- demolarea monumentelor istorice și a construcțiilor pentru care legislația sau prezentul RLU impune conservarea;
- intervențiile care alterează elementele valoroase ale clădirilor încadrate în subzona IS-A;

- diminuarea suprafeței parcului central și ocuparea spațiilor verzi publice cu construcții incompatibile cu funcțiunea acestora;
 - depozitarea în aer liber a materialelor, deșeurilor, utilajelor sau vehiculelor dezafectate;
 - construcțiile provizorii, improvizate și materialele sau finisajele degradante pentru imaginea centrului comunei;
 - panourile publicitare de mari dimensiuni, reclamele luminoase agresive și elementele care concurează vizual cu monumentele istorice;
 - orice intervenție care afectează integritatea monumentelor, cadrul lor construit și peisager ori caracterul reprezentativ al centrului comunei.
- (4) Reglementări specifice pentru clădirile care bordează parcul central și pentru parcelele aferente
- Clădirile și parcelele care bordează parcul central formează frontul reprezentativ al centrului comunei. Intervențiile vor urmări conturarea coerentă a spațiului public, orientarea funcțională și arhitecturală către parc și păstrarea relației vizuale dintre centrul localității, muntele Szármány și monumentele istorice de categoria A.
- Fațadele orientate către parc vor fi tratate ca fațade principale. Nu sunt admise calcane ample, anexe degradante, platforme tehnice, spații de depozitare sau împrejurimi opace.
 - Amplasarea construcțiilor
 - construcțiile vor respecta aliniamentele istorice și liniile dominante definite de clădirile existente;
 - spre străzile care delimitează parcul se va păstra continuitatea liniei împrejurimilor și a frontului construit;
 - amplasarea va urmări logica morfologică a parcelelor tradiționale: un volum de scară redusă spre stradă și volume secundare dezvoltate în adâncimea parcelei;
 - pe parcelele cu deschidere atât către stradă, cât și către parc, clădirile vor răspunde arhitectural ambelor spații publice;
 - volumele de mari dimensiuni vor fi fragmentate în corpuri articulate, evitându-se fronturile lungi și monotone;
 - Regimul de înălțime și conformarea volumetrică
 - Regimul de înălțime va fi stabilit în raport cu clădirile caracteristice ale frontului, cu lățimea spațiului public și cu perspectivele către muntele Szármány și monumentele istorice.
 - spre străzile cu caracter rural se recomandă un regim de înălțime de maximum P+M, cu înălțimea la streșină de maximum 4,50 m;
 - spre parc, clădirile publice și cele cu funcțiuni centrale pot avea un gabarit mai mare, dacă acesta este justificat prin raportare la primărie, căminul cultural, școală și celelalte instituții care delimitează parcul;
 - volumele mai înalte se vor amplasa retras față de fronturile rurale și vor crește gradual către parc;
 - depășirea regimului P+1+M se admite numai în baza unui PUZ și a unui studiu de integrare volumetrică și peisageră;
 - construcțiile noi nu vor depăși înălțimea clădirilor publice de referință care delimitează parcul și nu vor utiliza blocul de locuințe existent ca reper obligatoriu pentru majorarea înălțimii;
 - nu sunt admise volume care concurează prin înălțime, masivitate sau expresie arhitecturală cu monumentele istorice de pe muntele Szármány;

- etajele superioare vor fi retrase sau integrate în volumul acoperișului atunci când această soluție contribuie la reducerea impactului vizual;
- demisolurile vizibile dinspre parc sau din stradă nu sunt admise dacă introduc un soclu supradimensionat ori perturbă orizontalele fațadelor.
- Acoperișuri
 - vor domina acoperișurile în două ape, cu forme simple și coame corelate cu direcțiile caracteristice ale țesutului tradițional;
 - panta acoperișurilor va fi de minimum 35°;
 - învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică tip solzi, de culoare naturală;
 - pentru volumele secundare cu pantă redusă pot fi admise învelitori din zinc-titan sau cupru patinat, dacă soluția este justificată arhitectural;
 - acoperișurile-terasă pot fi admise numai la volume secundare, retrase și tratate ca acoperișuri verzi, fără impact asupra perspectivelor către monumente;
 - sunt interzise formele complicate, lucarnele supradimensionate și învelitorile din tablă care imită țigla.
- Arhitectura fațadelor
 - Clădirile noi vor avea o expresie contemporană, contextuală, fără imitarea stilurilor istorice. Se vor utiliza proporții, ritmuri și materiale compatibile cu arhitectura locală.
 - fațadele orientate către parc vor avea o compoziție reprezentativă și deschideri dimensionate în raport cu funcțiunea interioară;
 - parterele funcțiunilor publice, comerciale, culturale și turistice vor avea o relație vizuală directă cu parcul, prin goluri ample, logii, prisme sau alte spații intermediare;
 - suprafețele vitrate ample sunt admise la parter, dacă sunt integrate într-o compoziție echilibrată și nu transformă clădirea într-o vitrină comercială continuă;
 - etajele vor avea un raport plin-gol mai apropiat de caracterul construcțiilor tradiționale;
 - sunt interzise fațadele-cortină pe întreaga înălțime a clădirii;
 - calcanele vizibile dinspre parc vor fi tratate arhitectural și, după caz, integrate prin vegetație.
 - Materiale și cromatică
 - se vor utiliza materiale naturale sau compatibile cu specificul local: tencuiei minerale, lemn, piatră locală și țiglă ceramică;
 - lemnul va reprezenta minimum 20% din suprafața fațadelor; dacă toate tâmplăriile sunt realizate din lemn, procentul poate fi redus la 10%;
 - tâmplăriile vor fi realizate din lemn;
 - culorile vor fi naturale, mate, nesaturate și armonizate cu clădirile învecinate;
 - sunt interzise culorile stridente, finisajele lucioase, placările metalice reflectante, betonul aparent utilizat ca finisaj dominant și panourile din policarbonat;
 - nu sunt admise materialele care imită lemnul, piatra, cărămida sau alte materiale naturale;
 - clădirile existente cu valoare arhitecturală sau urbanistică vor respecta suplimentar prevederile subzonei IS-A.
- Împrejmuiți și relația cu parcul
 - împrejmuirile către parc vor avea înălțimea maximă de 1,60 m și vor fi transparente;
 - se recomandă gardurile din lemn, metal simplu și vegetație;
 - sunt interzise soclurile înalte, panourile prefabricate din beton și împrejmuirile opace;

- porțile tehnice, accesele de aprovizionare și platformele pentru deșeuri nu vor fi orientate către parc;
- limitele parcelelor vor fi însoțite, după caz, de plantații din specii locale, fără obturarea perspectivelor.
- Parcaje și amenajări exterioare
 - necesarul de parcaje va fi asigurat în interiorul parcelei sau în spații amenajate în acest scop;
 - nu se admite extinderea parcajelor asupra parcului ori transformarea aleilor acestuia în accese carosabile;
 - parcajele vor fi amplasate în zone puțin vizibile dinspre parc și vor fi filtrate prin vegetație;
 - suprafețele carosabile și parcajele vor avea finisaje permeabile;
 - curțile nu vor fi mineralizate integral;
 - platformele tehnice și spațiile pentru colectarea deșeurilor vor fi mascate prin construcții ușoare și vegetație.

- (5) Reglementări specifice parcelelor situate pe latura vestică a parcului central
- Parcelele învecinate cu latura vestică a parcului central se află într-o zonă de tranziție între țesutul rural de tip Lr-p și frontul reprezentativ al centrului comunei. Configurația actuală este rezultatul întreruperii structurii tradiționale de tip „pieptăn” în dreptul parcului, ceea ce face ca gospodăriile alcătuite din casa amplasată „la picătură” și șura transversală să fie percepute lateral dinspre spațiul public.
- În cazul păstrării funcțiunii de locuire rurală, se vor aplica în continuare reglementările aferente subzonei Lr-p, urmărindu-se conservarea structurii gospodăriei tradiționale.
- În cazul schimbării funcțiunii către instituții, servicii, turism, alimentație publică, comerț sau alte funcțiuni specifice centrului comunei, se recomandă reorganizarea structurii spațiale a parcelei. Noua configurație va recunoaște parcul drept spațiu public principal, iar clădirile se vor orienta și relaționa arhitectural atât cu parcul, cât și cu clădirile publice existente care îl delimitează.
- Amplasare și volumetrie
 - fațadele orientate către parc vor fi tratate ca fațade principale;
 - clădirile vor defini un front coerent către parc, fără a fi obligatorie realizarea unui front construit continuu;
 - volumele dinspre stradă vor păstra scara caracteristică țesutului rural și vor asigura tranziția către gospodăriile Lr-p;
 - volumele cu gabarit mai mare vor fi amplasate cu prioritate către parc și vor intra în dialog cu primăria, căminul cultural, școala și celelalte clădiri publice care delimitează acest spațiu;
 - diferențele de scară vor fi rezolvate prin fragmentarea construcției în corpuri articulate și prin creșterea graduală a înălțimii dinspre zona rurală către parc;
 - către parcelele de locuire rurală se vor evita calcanele înalte și fațadele lungi, nearticulate;
 - amplasarea și conformarea volumelor vor asigura însorirea corespunzătoare a construcțiilor și parcelelor învecinate.
 - Indicatori urbanistici maximali
Pot fi admiși următorii indicatori maximali:
 - POT maxim: 60%;
 - CUT maxim: 1,70;
 - regim maxim de înălțime: P+3, cu ultimul nivel retras;

- înălțime maximă: 16,00 m, măsurată de la cota terenului natural până la punctul cel mai înalt al construcției.

Atingerea valorilor maxime nu constituie un drept automat. Valoarea CUT rezultă din posibilitatea amplasării pe parcele relativ mici a unor clădiri cu o scară comparabilă cu cea a instituțiilor și serviciilor care flanchează parcul central. Prezența parcului asigură un cadru urban deschis care ameliorează din punct de vedere vizual situația propusă, însă suprafața parcului nu poate fi luată în calcul la determinarea indicatorilor urbanistici aferenți parcelelor private.

Admiterea regimului P+3 și a indicatorilor maximali este condiționată de demonstrarea, prin studiul de însorire, că intervenția:

- nu afectează condițiile de însorire ale construcțiilor și parcelelor învecinate;
- nu produce un calcan dominant către gospodăriile tradiționale;
- nu obturează perspectivele semnificative către muntele Szármány și monumentele istorice;
- nu afectează rolul dominant al monumentelor în silueta localității;
- asigură toate parcajele și accesele necesare fără ocuparea parcului sau a domeniului public;
- contribuie la formarea unui front arhitectural coerent și reprezentativ către parc.

- (6) În cazul unor neconcordanțe între prevederile subzonei funcționale de bază și cele aferente zonei M, se va aplica reglementarea care asigură nivelul superior de protecție a monumentelor istorice, a cadrului construit și a peisajului cultural.

UTR 23

- (1) Acest UTR are caracter mixt, cuprinzând funcțiuni de locuire, unități agricole, instituții și servicii de interes local, precum și activități existente de mică industrie și depozitare. Pentru fiecare parcelă se vor aplica reglementările aferente funcțiunii existente sau propuse, după cum urmează:
- pentru instituții și servicii de interes local se vor respecta prevederile aferente subzonei IS-B, de la pp. 106-111 din prezentul RLU;
 - pentru locuire, funcțiuni complementare locuirii și construcții gospodărești se vor aplica prevederile subzonei Lr-p, de la pag. ...;
 - pentru unitățile agricole și construcțiile aferente se vor aplica prevederile zonei funcționale corespunzătoare din prezentul RLU,
 - pentru activitățile existente de mică industrie și depozitare se vor aplica prevederile aferente subzonei IDP, de la paginile 112-121 din prezentul RLU.
- (2) Menținerea funcțiilor existente de mică industrie și depozitare este admisă, cu condiția respectării normelor privind protecția mediului, sănătatea populației, zgomotul, traficul și compatibilitatea cu locuirea.
- (3) Extinderea funcțiilor existente de mică industrie și depozitare (prin mărirea cu mai mult de 5% din calculată din suprafața construită la sol) , precum și realizarea unor construcții noi destinate acestor activități sunt condiționate de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Acesta va prelua și va detalia prevederile prezentului RLU aplicabile funcțiilor respective și va stabili măsurile necesare pentru reducerea impactului asupra locuințelor și a celorlalte funcțiuni învecinate. PUZ va reglementa organizarea acceselor și a circulației,

parcarea și manevrarea autovehiculelor în interiorul parcelei, echiparea edilitară, conformarea volumetrică, tratarea fațadelor și acoperișurilor, spațiile verzi de protecție și măsurile de diminuare a impactului fonic, vizual și funcțional.

UTR 24

- (1) Pentru realizarea construcțiilor noi, a extinderilor, a schimbărilor de destinație și a operațiunilor de reorganizare funcțională sau parcelară în cadrul UTR 24 este obligatorie elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
- (2) Prin excepție, funcțiunile agricole existente legal la data aprobării PUG pot fi menținute, modernizate și extinse fără elaborarea unui PUZ, în următoarele condiții cumulative:
 - suprafața construită la sol totală rezultată în urma extinderii nu va depăși dublul suprafeței construite la sol existente la data aprobării PUG;
 - se va păstra regimul de înălțime al construcțiilor existente;
 - extinderea va fi destinată exclusiv desfășurării funcțiunii agricole existente;
 - se vor respecta integral prevederile aplicabile subzonelor ASd sau Az, după caz;
 - vor fi respectate distanțele de protecție sanitară, condițiile de mediu, accesul și circulația utilajelor, precum și cerințele privind echiparea edilitară;
 - intervenția nu va genera un disconfort suplimentar semnificativ pentru zonele de locuire învecinate.Posibilitatea extinderii până la dublarea suprafeței construite se aplică o singură dată, prin raportare la situația existentă la data aprobării PUG, fără cumularea succesivă a mai multor extinderi.
- (3) De asemenea, pe parcelele aflate în imediata vecinătate a UTR 23 sau UTR 25 pot fi autorizate construcții fără elaborarea unui PUZ, exclusiv pentru funcțiunea de locuire și funcțiunile complementare acestora, cu condiția respectării integrale a reglementărilor urbanistice aplicabile UTR 23, respectiv UTR 25, în funcție de UTR-ul cu care parcela se învecinează direct.

UTR 25

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință se aplică integral reglementările aferente zonei Lr-p/ pp. 58-70 din prezentul RLU.

UTR 26

- (1) Pentru realizarea construcțiilor noi, a extinderilor, a schimbărilor de destinație și a operațiunilor de reorganizare funcțională sau parcelară în cadrul UTR 26 este obligatorie elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
- (2) Prin excepție, funcțiunile agricole existente legal la data aprobării PUG pot fi menținute, modernizate și extinse fără elaborarea unui PUZ, în următoarele condiții cumulative:
 - suprafața construită la sol totală rezultată în urma extinderii nu va depăși dublul suprafeței construite la sol existente la data aprobării PUG;

- se va păstra regimul de înălțime al construcțiilor existente;
- extinderea va fi destinată exclusiv desfășurării funcțiunii agricole existente;
- se vor respecta integral prevederile aplicabile subzonelor ASd sau Az, după caz;
- vor fi respectate distanțele de protecție sanitară, condițiile de mediu, accesul și circulația utilajelor, precum și cerințele privind echiparea edilitară;
- intervenția nu va genera un disconfort suplimentar semnificativ pentru zonele de locuire învecinate.

Posibilitatea extinderii până la dublarea suprafeței construite se aplică o singură dată, prin raportare la situația existentă la data aprobării PUG, fără cumularea succesivă a mai multor extinderi.

- (3) De asemenea, pe parcelele aflate în imediata vecinătate a UTR 23 sau UTR 25 pot fi autorizate construcții fără elaborarea unui PUZ, exclusiv pentru funcțiunea de locuire și funcțiunile complementare acesteia, cu condiția respectării integrale a reglementărilor urbanistice aplicabile UTR 23.

UTR 27

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință se aplică integral reglementările aferente zonei Lr-p/ pp. 58-70 din prezentul RLU.

UTR 28

- (1) Pentru realizarea construcțiilor noi, a extinderilor, a schimbărilor de destinație și a operațiunilor de reorganizare funcțională sau parcellară în cadrul UTR 28 este obligatorie elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
- (2) Prin excepție, funcțiunile agricole existente legal la data aprobării PUG pot fi menținute, modernizate și extinse fără elaborarea unui PUZ, în următoarele condiții cumulative:
- suprafața construită la sol totală rezultată în urma extinderii nu va depăși dublul suprafeței construite la sol existente la data aprobării PUG;
 - se va păstra regimul de înălțime al construcțiilor existente;
 - extinderea va fi destinată exclusiv desfășurării funcțiunii agricole existente;
 - se vor respecta integral prevederile aplicabile subzonelor ASd sau Az, după caz;
 - vor fi respectate distanțele de protecție sanitară, condițiile de mediu, accesul și circulația utilajelor, precum și cerințele privind echiparea edilitară;
 - intervenția nu va genera un disconfort suplimentar semnificativ pentru zonele de locuire învecinate.
- Posibilitatea extinderii până la dublarea suprafeței construite se aplică o singură dată, prin raportare la situația existentă la data aprobării PUG, fără cumularea succesivă a mai multor extinderi.
- (3) De asemenea, pe parcelele aflate în imediata vecinătate a UTR 23 sau UTR 25 pot fi autorizate construcții fără elaborarea unui PUZ, exclusiv pentru funcțiunea de locuire și funcțiunile complementare acesteia, cu condiția respectării integrale a reglementărilor urbanistice aplicabile UTR 23.
- (4) Este Zonă Construită Protejată – vezi / planșa MI 08, MI 09.

UTR 29

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință (UTR) se aplică integral prevederile din prezentul RLU referitoare la zona funcțională de locuire rurală tip Lr -P / pp. 58-70 din prezentul RLU.

UTR 30

- (1) Pentru realizarea construcțiilor noi, a extinderilor, a schimbărilor de destinație și a operațiunilor de reorganizare funcțională sau parcellară în cadrul UTR 30 este obligatorie elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
- (2) Prin excepție, funcțiunile agricole existente legal la data aprobării PUG pot fi menținute, modernizate și extinse fără elaborarea unui PUZ, în următoarele condiții cumulative:
- suprafața construită la sol totală rezultată în urma extinderii nu va depăși dublul suprafeței construite la sol existente la data aprobării PUG;
 - se va păstra regimul de înălțime al construcțiilor existente;
 - extinderea va fi destinată exclusiv desfășurării funcțiunii agricole existente;
 - se vor respecta integral prevederile aplicabile subzonelor ASd sau Az, după caz;
 - vor fi respectate distanțele de protecție sanitară, condițiile de mediu, accesul și circulația utilajelor, precum și cerințele privind echiparea edilitară;
 - intervenția nu va genera un disconfort suplimentar semnificativ pentru zonele de locuire învecinate.
- Posibilitatea extinderii până la dublarea suprafeței construite se aplică o singură dată, prin raportare la situația existentă la data aprobării PUG, fără cumularea succesivă a mai multor extinderi.
- (3) De asemenea, pe parcelele aflate în imediata vecinătate a UTR 23 sau UTR 25 pot fi autorizate construcții fără elaborarea unui PUZ, exclusiv pentru funcțiunea de locuire și funcțiunile complementare acestuia, cu condiția respectării integrale a reglementărilor urbanistice aplicabile UTR 23.

UTR 31

- (1) Delimitare și caracter general
Subzona este amplasată într-un peisaj natural periferic, fiind constituită prin conversia fostului sediu al Cooperativei Agricole de Producție (C.A.P.). Ansamblul existent prezintă o arhitectură specifică anilor 1970–1980, cu clădiri funcționale, dispuse într-o curte liberă de construcții și dotată cu spații verzi și accese pietonale. În prezent, imobilele găzduiesc un cămin pentru copii și funcțiuni conexe.
- (2) Funcțiuni admise
Sunt permise următoarele funcțiuni:
- a) funcțiunea principală – instituție de asistență socială, cămin pentru copii, centru de zi, centru educațional sau medical-social;
 - b) funcțiuni complementare – birouri administrative, spații de cazare personal, bucătărie, spălătorie, sală de mese, spații pentru activități educative și recreative;
 - c) funcțiuni admise condiționat – mici activități economice de autosusținere

(atelier, seră, microfermă educativă), care nu produc disconfort fonic sau olfactiv și nu afectează caracterul social al zonei.

- (3) Funcțiuni interzise
Nu sunt admise: activități industriale, depozitare de materiale periculoase, servicii comerciale intensive, spații de producție sau activități care generează trafic greu ori poluare.
- (4) Condiții de construire și indicatori urbanistici
a) Regim de înălțime maxim: P + 1E;
b) Procent de ocupare a terenului (POT): max. 35%;
c) Coeficient de utilizare a terenului (CUT): max. 0,70;
d) Retrageri minime:
- față de limitele laterale: 3,0 m;
- față de spate: 5,0 m;
- față de aliniamentul stradal: conform frontului construit existent sau min. 12 m.
- (5) Dezvoltări și intervenții admise
Sunt permise intervenții de modernizare, extindere și restructurare funcțională a construcțiilor existente, cu respectarea următoarelor condiții:
a) păstrarea caracterului general al ansamblului existent și integrarea arhitecturală a noilor volume într-un spirit contemporan compatibil;
b) utilizarea unui limbaj arhitectural actual, cu materiale durabile și soluții care pot include panouri solare, izolații eficiente și reamenajarea spațiului exterior;
c) menținerea, valorificarea și reamenajarea peisajului existent – vegetație matură, spații de recreere și grădini;
d) realizarea dotărilor complementare necesare bunei funcționări a căminului (teren sportiv, spații de joacă, alei, parcuri minimale).
- (6) Materiale, finisaje și expresie arhitecturală
Intervențiile asupra construcțiilor existente și realizarea volumelor noi vor păstra caracterul unitar al ansamblului și vor utiliza o arhitectură contemporană, simplă și adecvată funcțiunii sociale. Nu se impune imitarea arhitecturii tradiționale, însă materialele, culorile și volumetria vor asigura integrarea în peisajul rural și natural înconjurător.

Fațade

- se vor utiliza cu prioritate tencuieli minerale, lemn, piatră naturală locală și alte materiale durabile, cu aspect natural;
- lemnul va reprezenta minimum 20% din suprafața fațadelor; în cazul utilizării integrale a tâmplăriilor din lemn, procentul poate fi redus la 10%;
- placările din lemn vor fi realizate din scânduri, șipci sau panouri cu desen simplu, tratate în culori naturale ori cu lazuri mate;
- soclurile se vor finisa cu tencuieli rezistente, piatră naturală sau alte materiale minerale, fără placări decorative care imită piatra;
- termoizolarea exterioară este admisă, cu condiția păstrării proporțiilor golurilor, a ritmului fațadelor și a elementelor arhitecturale caracteristice clădirilor existente;
- extinderile și corpurile noi vor fi diferențiate discret de construcțiile existente, păstrând o relație coerentă de scară, proporție, ritm și materialitate;

- fațadele secundare și cele orientate către curtea interioară vor fi tratate cu aceeași atenție ca fațadele principale.
Nu sunt admise:
- placările din tablă cutată, panouri metalice lucioase sau materiale puternic reflectante;
- panourile din polycarbonat utilizate ca finisaj dominant al fațadelor;
- betonul aparent utilizat ca finisaj dominant;
- placările ceramice lucioase și materialele plastice;
- materialele care imită lemnul, piatra, cărămida sau alte materiale naturale;
- elementele decorative aplicate fără justificare constructivă sau arhitecturală.

Cromatică

- se vor utiliza culori naturale, deschise, mate și nesaturate: alburii calde, nuanțe de pământ, ocru, griuri calde și tonuri naturale de lemn;
 - diferențierea corpurilor poate fi realizată prin variații discrete de material, textură sau nuanță;
 - tâmplăriile, elementele metalice și învelitorile vor avea culori mate, armonizate cu fațadele și vegetația existentă;
 - sunt interzise culorile stridente, combinațiile contrastante agresive, finisajele lucioase și suprafețele fluorescente.
- Se pot utiliza accente cromatice de dimensiuni reduse pentru orientarea copiilor și individualizarea acceselor, dacă acestea fac parte dintr-un concept grafic unitar și nu domină imaginea ansamblului.

Tâmplării și elemente de umbră

- se recomandă tâmplării din lemn sau tâmplării mixte lemn-aluminiu;
- la înlocuirea tâmplăriilor se vor păstra proporțiile și ritmul golurilor caracteristice clădirilor existente;
- umbră se va realiza prin obloane, parasolare, copertine simple, pergole sau vegetație;
- copertinele și elementele de protecție vor fi integrate în compoziția fațadei și nu vor utiliza materiale lucioase ori culori stridente.

Acoperișuri și învelitori

- la clădirile existente se va păstra, de regulă, geometria caracteristică a acoperișului;
- pentru acoperișurile în pantă se vor utiliza țiglă ceramică de culoare naturală, șindrilă sau tablă plană fâltuită din zinc-titan ori cupru patinat;
- tabla cutată gri mat este admisă numai pentru anexele gospodărești și tehnice de dimensiuni reduse;
- tabla profilată care imită țigla nu este admisă;
- acoperișurile-terasă sunt admise pentru clădirile pentru volumele noi, dacă sunt integrate în arhitectura ansamblului și nu produc un impact negativ asupra peisajului;
- se recomandă amenajarea acoperișurilor-terasă ca acoperișuri verzi, în special la volumele joase;
- membranele hidroizolante și instalațiile de pe acoperiș nu vor fi vizibile din spațiile publice sau din principalele perspective asupra ansamblului;
- jgheburile și burlanele vor fi realizate din materiale durabile, în culori mate, integrate fațadelor.

Echipamente tehnice și energie regenerabilă

- panourile solare și fotovoltaice vor fi montate coplanar cu învelitoarea sau integrate în arhitectura acoperișului;
- echipamentele nu vor depăși planul acoperișului și nu vor domina imaginea construcției;
- unitățile de climatizare, tubulaturile, coșurile și celelalte instalații tehnice vor fi integrate în volumetria clădirii sau mascate prin elemente arhitecturale;
- echipamentele amplasate la sol vor fi retrase din perspectivele principale și mascate prin vegetație;
- nu sunt admise instalații tehnice montate aparent pe fațadele principale.

Amenajări exterioare

- aleile pietonale, terenurile de joacă și spațiile de recreere vor utiliza materiale naturale, durabile și, pe cât posibil, permeabile;
- se recomandă piatra naturală, pietrișul stabilizat, lemnul și dalele permeabile;
- suprafețele din beton sau asfalt vor fi limitate la zonele strict necesare circulației și intervenției;
- mobilierul exterior va fi realizat predominant din lemn și metal vopsit mat, cu forme simple și robuste;
- echipamentele de joacă pot utiliza accente cromatice, fără a crea o imagine stridentă sau neunitară;
- zidurile de sprijin, rampele și treptele vor fi integrate în amenajarea peisageră și finisate cu materiale minerale sau piatră naturală;
- platformele pentru deșeuri și spațiile tehnice vor fi mascate prin împrejurii din lemn și plantații.

(7) Reglementări edilitare

Racordarea la rețele publice de apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații este obligatorie. În lipsa acestora, pot fi admise soluții provizorii conforme normativelor în vigoare (microstație epurare, puț forat, panouri fotovoltaice, centrală proprie).

(8) Condiții de circulație și accesibilitate

Asigurarea accesului auto și pietonal se va face din drumul public existent, fără a produce discontinuități în circulația locală.

(9) Protecția peisajului și integrarea vizuală

Se vor utiliza soluții arhitecturale și materiale ce se integrează în peisajul natural și rural adiacent (culori neutre, învelitori și finisaje fără reflexii puternice). Gardurile și împrejuririle se realizează din materiale permeabile vizual (lemn, metal, gard viu).

UTR 32

(1) Reglementări generale

Pentru realizarea oricăror intervenții de construire, extindere sau schimbare de destinație a terenurilor și construcțiilor din cadrul UTR 32 este obligatorie elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), cu excepția situațiilor în care legislația în vigoare prevede altfel pentru unitățile și construcțiile cu caracter agricol. PUZ va relua, după caz, prevederile pentru zonele funcționale Asd, respectiv Az.

- (2) Caracterul zonei
Zona este alcătuită din construcții și terenuri rezultate din vechile incinte C.A.P., având destinație agrozootehnică (grajduri, magazine, ateliere agricole, spații tehnice). Zona își menține funcțiunea agricolă și permite adaptarea la cerințele contemporane de producție, depozitare și utilaje, cu respectarea normelor de mediu și protecției vecinătăților.
- (3) Funcțiuni admise
Sunt permise următoarele utilizări:
- funcțiuni principale: activități agricole, zootehnice, hortivitice, spații de depozitare și prelucrare primară a produselor agricole;
 - funcțiuni complementare: ateliere de întreținere utilaje, spații administrative, birouri de fermă, locuință de serviciu aferentă unității agricole (max. una per incintă);
 - funcțiuni admise condiționat: microunități de procesare nepoluantă (lapte, fructe, miere, plante), spații educaționale și demonstrative de tip fermă didactică.
- (4) Funcțiuni interzise
Nu sunt admise:
- construcții de locuințe colective;
 - activități comerciale neagricole, industriale, poluante ori generatoare de trafic intens;
 - depozitare de deșeuri, substanțe toxice sau alte materiale cu risc.
- (5) Condiții de construire și indicatori urbanistici
- Regim de înălțime maxim: $P + 1E$ (pentru hale sau spații tehnice – $H_{max} = 9,0\text{ m}$);
 - Procent de ocupare a terenului (POT): max. 40%;
 - Coeficient de utilizare a terenului (CUT): max. 0,50;
 - Retrageri minime:
 - față de aliniamentul stradal: 10,0 m (zonă tampon, spațiu verde sau acces controlat);
 - față de limitele laterale: 5,0 m;
 - față de limita posterioară: 10,0 m;
- (6) Intervenții permise fără PUZ
Din nevoi funcționale bine justificate, sunt permise modernizări, extinderi și reconfigurări ale construcțiilor existente fără obligativitatea elaborării unui PUZ, cu condiția ca:
- intervenția să fie destinată activităților agricole;
 - să nu modifice perimetrul incintei existente;
 - să respecte indicatorii POT și CUT menționați;
 - să se păstreze compatibilitatea cu peisajul rural.
- (7) Aspect arhitectural
Clădirile vor avea un caracter agrar contemporan, cu volumetrii simple, funcționale, materiale durabile (beton, lemn, tablă profilată, panouri sandwich izolate), culori neutre integrate în peisaj (griuri, ocru, tonuri naturale). Se recomandă includerea de soluții sustenabile (panouri fotovoltaice, colectare ape pluviale, sisteme de ventilație naturală). Se vor respecta prevederile formulate pentru zonele Asd, Az din prezentul RLU, pp. 150-157.

- (8) Amenajarea incintei
Se va asigura organizarea circulațiilor interioare (tractoare, utilitare, pietoni) pe platforme stabilizate, cu separarea zonelor de lucru de cele administrative.
Minimum 20% din suprafața incintei va fi amenajată ca spațiu verde sau perdea de protecție vegetală spre exterior.

UTR 33

- (1) Delimitare și caracter general
Zona se află în perimetrul de protecție al unui monument istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice, fiind reglementată în vederea conservării valorii culturale, arhitecturale și peisagistice a ansamblului.
Scopul reglementărilor este protejarea și valorificarea patrimoniului existent, prin compatibilizarea intervențiilor și integrarea acestora într-un context contemporan coerent și controlat.
- (2) Necesitatea elaborării PUZ
Pentru orice intervenție urbanistică de construire, extindere, schimbare de destinație sau reorganizare funcțională în cadrul acestei zone este obligatorie elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).
PUZ-ul va detalia:
- limitele de protecție conform avizului Ministerului Culturii/ Direcției Județene pentru Cultură;
 - regimul construcțiilor admise și retragerile;
 - relația dintre construcțiile noi și monumentul istoric;
 - circulațiile, spațiile verzi și zonele publice;
 - măsurile de protecție a peisajului și vegetației existente.
- (3) Subzone funcționale
În cadrul perimetrului se acceptă următoarele subzone funcționale:
- Subzona instituții și servicii – destinații administrative, culturale, educative, sociale sau turistice, compatibile cu valoarea zonei protejate.
 - Sunt permise: clădiri cu regim P + M., anexate funcțional monumentului sau consacrate serviciilor publice locale.
 - Se vor respecta regulile de compoziție arhitecturală, materialitate și cromatică impuse de caracterul protejat.
 - Subzona de agrement și recreere – spații deschise cu funcțiuni de loisir, activități culturale în aer liber, expoziții, mici pavilioane, cafenele, chioșcuri temporare. Amenajările vor păstra caracterul peisajer și nu vor perturba imaginea monumentului.
 - Subzona sportivă – terenuri de sport, sală multifuncțională, bazin de înot, construcții ușoare cu destinație sportivă sau educațională, compatibile cu contextul. Construcțiile vor respecta controlul volumei și integrarea peisageră.
 - Subzona spații plantate, zone verzi și de protecție vizuală – suprafețe libere amenajate cu vegetație, perdele de protecție, grădini tematice și alei pietonale; Acestea constituie zonă tampon între monument, construcțiile noi și zonele adiacente.
- (4) Funcțiuni interzise

Nu sunt admise: industrie, comerț en-gros, depozitare masivă, construcții care afectează vizibilitatea monumentului istoric, imobile de locuințe colective înalte, panouri publicitare și orice instalații cu impact vizual negativ.

- (5) Indicatori urbanistici:
 - Regim de înălțime maxim: P + M);
 - POT maxim: 30%;
 - CUT maxim: 0,40;
 - Spațiu verde minim: min. 50% din suprafața parcelei;
- (6) Cerințe arhitecturale și ambientale
Volumetria și înălțimea construcțiilor vor fi adaptate contextului istoric;
Se vor utiliza materiale naturale (piatră, tencuială, lemn, țiglă ceramică, metal patinat) și culori neutre;
Se interzic finisaje din materiale lucioase, panouri metalice sau fațade vitrate care pot perturba peisajul cultural;
Se recomandă iluminatul ambiental controlat, fără afectarea vizibilității monumentului noaptea.
- (7) Considerații peisagistice și edilitare
Amenajările exterioare, spațiile verzi și aleile pietonale vor contribui la protejarea și punerea în valoare a monumentului, asigurând perspective controlate. Se va asigura racordarea la rețele edilitare publice și se vor evita instalațiile vizibile la sol sau supraterane.
- (8) Este Zonă Construită Protejată – vezi / planșa MI 08, MI 09.

UTR 34

- (1) Delimitare și caracter general
Zona este destinată infrastructurii tehnico-edilitare publice, respectiv funcțiunii de captare, tratare și distribuție a apei potabile. Este amplasată într-un peisaj natural, extracarpatic, cu vegetație spontană și relief slab modelat.
Scopul reglementărilor este asigurarea funcționării, modernizării și protecției perimetrului stației, în condiții de siguranță și integrare peisageră.
- (2) Funcțiune principală: instalații tehnologice aferente procesului de tratare și furnizare a apei – clădiri tehnice, bazine, rezervoare, pompe, aducțiuni, camere de comandă, cu funcțiuni complementare: spații administrative, laboratoare, garaje pentru utilaje, depozitare temporară materiale nepericuloase, platforme tehnologice și anexe edilitare.
- (3) Funcțiuni admise condiționat: spații de întreținere, servicii de utilitate publică, zonă de protecție verde și perdea de vegetație de ecranare.
- (4) Funcțiuni interzise
Nu sunt admise: construcții rezidențiale, comerț, industrie, depozitare deșeuri, spații publice cu acces liber, construcții care pot influența negativ siguranța și calitatea apei.
- (5) Indicatori urbanistici:

- Regim de înălțime maxim: P + 1E sau max. 10,0 m la corpurile administrative;
 - POT maxim: 40%;
 - CUT maxim: 0,80;
 - Suprafață minimă de spațiu verde / perimetru de protecție: min. 30% din teren;
- (6) Condiții speciale de protecție și siguranță
- Se instituie zonă de protecție sanitară conform legislației specifice (HG nr. 930/2005), delimitată și semnalată corespunzător;
 - Accesul publicului în incintă este interzis, zona fiind destinată exclusiv personalului de exploatare și mentenanță;
 - Se vor respecta toate măsurile privind protecția sanitară, prevenirea contaminării surselor de apă, gestionarea apelor uzate și a nămolului rezultat din procesul de tratare.
- (7) Condiții arhitecturale și de integrare peisageră
- Construcțiile vor avea un caracter tehnic contemporan, folosind materiale durabile, neutre cromatic (gri, alb, verde deschis), adaptate mediului natural. Amenajările vegetale perimetrale (perdele de protecție) vor asigura ecranarea vizuală și vor contribui la inserția armonioasă a stației în peisaj.

UTR 35

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință (UTR 35) se aplică prevederile integral prevederile pentru zona funcțională de locuire tip rural, cu parcelar tradițional tip montan (liber) / pp. 85-95 din prezentul RLU.

UTR 36

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință (UTR 36) se aplică integral prevederile prezentului RLU privind zona funcțională pentru locuințe sezoniere și case de vacanță L -s.

UTR 37

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință (UTR 37) se aplică integral prevederile prezentului RLU privind zona funcțională pentru locuințe sezoniere și case de vacanță L -s.

UTR 38

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință (UTR 38) se aplică integral prevederile prezentului RLU privind zona funcțională pentru locuințe sezoniere și case de vacanță L -s.

UTR 39

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință (UTR 39 se aplică integral prevederile prezentului RLU privind zona funcțională pentru locuințe sezoniere și case de vacanță L -s.

UTR 40

- (1) Lr-a, relaționat cu apă / cu posibile subzone funcționale - instituții și servicii, agrement (sport)
- (2) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință (UTR 35) se aplică prevederile integral prevederile pentru zona funcțională de locuire tip rural, cu parcelar tradițional tip montan (liber) / pag. din prezentul RLU.
- (3) Pentru eventualele instituții și servicii, se aplică prevederile pentru zona funcțională IS-B.
- (4) Subzona cuprinde terenuri situate în peisajul montan, destinate activităților de agrement, sport și recreere în aer liber. Amenajările vor păstra caracterul natural al amplasamentului, relieful, vegetația valoroasă, cursurile de apă și perspectivele asupra peisajului montan.
- (5) Dezvoltarea subzonei urmărește realizarea unor dotări cu impact redus, adaptate condițiilor locale și utilizabile în toate anotimpurile, fără urbanizarea excesivă a peisajului.

Utilizări admise

Se admit:

- trasee turistice, poteci tematice, trasee pentru alergare montană și ciclism;
- pârtii de schi, săniuş și alte amenajări pentru sporturi de iarnă;
- instalații de transport pe cablu și dotările tehnice indispensabile funcționării acestora;
- terenuri și suprafețe amenajate pentru activități sportive în aer liber;
- parcuri de aventură, trasee de escaladă și amenajări similare, integrate în cadrul natural;
- spații pentru odihnă, belvedere, picnic și observarea peisajului;
- locuri de joacă realizate predominant din materiale naturale;
- amenajări pentru echitație și trasee ecvestre;
- refugii, adăposturi, puncte de informare și de prim ajutor;
- grupuri sanitare și construcții tehnice necesare funcționării zonei;
- mobilier urban și elemente de orientare turistică;
- lucrări de întreținere și consolidare a potecilor, taluzurilor și versanților;
- lucrări pentru prevenirea eroziunii și evacuarea controlată a apelor pluviale;
- plantații de protecție și lucrări de refacere ecologică.

Utilizări admise condiționat

Se admit, în baza documentațiilor și avizelor prevăzute de legislație:

- unități de alimentație publică de capacitate redusă, precum refugii cu punct de servire, ceainării, bufete și terase;
- centre de închiriere și întreținere a echipamentelor sportive;
- spații pentru vestiare, dușuri, depozitare și administrare;

- cabane turistice, pensiuni și alte structuri de cazare de capacitate redusă, dacă amplasarea lor este justificată printr-un studiu de integrare în peisaj;
- campinguri și zone pentru rulote, numai în perimetre special delimitate și dotate cu sisteme corespunzătoare de alimentare cu apă, canalizare și colectare a deșeurilor;
- parcuri de mici dimensiuni, amplasate la marginea zonei de agrement și integrate prin vegetație;
- instalații de iluminat strict necesare siguranței și utilizării amenajărilor;
- instalații pentru producerea energiei din surse regenerabile, destinate exclusiv consumului propriu și integrate în construcții;
- organizarea temporară a competițiilor sportive, taberelor, târgurilor și evenimentelor în aer liber, cu obligația refacerii terenului după încheierea activității.

Construcțiile și amenajările se autorizează numai dacă nu afectează habitatele naturale, culoarele ecologice, vegetația forestieră valoroasă, stabilitatea versanților, cursurile de apă sau perspectivele caracteristice ale peisajului montan.

Utilizări interzise

- Se interzic:
- locuințele permanente și parcelările destinate construirii de locuințe;
- ansamblurile de case de vacanță;
- structurile turistice de mari dimensiuni și construcțiile cu caracter urban;
- activitățile industriale, depozitarea și activitățile logistice;
- fermele zootehnice și construcțiile agricole de mari dimensiuni;
- exploatarea agregatelor minerale și orice activitate care modifică semnificativ relieful;
- depozitarea deșeurilor, materialelor de construcție sau utilajelor;
- construcțiile provizorii realizate din materiale degradante;
- panourile publicitare de mari dimensiuni;
- împrejmuirile opace sau continue care fragmentează peisajul și împiedică circulația faunei;
- asfaltarea extinsă a platformelor și aleilor;
- iluminatul arhitectural sau publicitar orientat spre pădure, versanți ori cer;
- activitățile motorizate recreative în afara traseelor special stabilite și autorizate.

Condiții de amplasare și conformare

Construcțiile vor fi grupate în nuclee compacte, în apropierea acceselor și a rețelilor tehnico-edilitare, evitând dispersarea lor în peisaj.

Amplasarea va urmări configurația naturală a terenului. Se vor evita terasările ample, zidurile de sprijin înalte și modificările majore ale reliefului. Construcțiile se vor adapta pantei prin fragmentarea volumelor și, după caz, prin îngroparea parțială.

Se va păstra vegetația arboricolă matură. Tăierile se admit numai dacă sunt strict necesare și autorizate, cu obligația compensării prin plantări din specii locale.

Față de cursurile de apă se vor respecta zonele de protecție stabilite prin legislație și avizele de specialitate. Vegetația ripariană caracteristică va fi conservată și completată.

Împrejmuirile se admit numai în jurul suprafețelor care necesită protecție sau control al accesului. Acestea vor fi transparente, discrete și permeabile pentru fauna mică.

Regimul arhitectural

Arhitectura va avea un caracter contemporan, sobru și adaptat peisajului montan, fără reproducerea decorativă sau pastişarea arhitecturii tradiționale. Se vor utiliza cu precădere lemnul, piatra locală, tencuielile minerale și alte materiale naturale sau compatibile cu specificul locului. Sunt interzise finisajele lucioase, culorile stridente, suprafețele metalice reflectante și materialele plastice expuse pe suprafețe mari.

Volumele vor fi simple și fragmentate, evitându-se corpurile lungi, masive sau dominante. Acoperișurile vor fi înclinate, adaptate condițiilor climatice montane. Toate intervențiile vor respecta recomandările Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime (<https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>, sau <https://www.spatiuconstructiv.ro/documentatie-tehnica/zona-secuime-ghid-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural/72467>)

Accese, parcaje și echipare edilitară

Accesul auto public va fi limitat, pe cât posibil, la marginea subzonei. În interior se va acorda prioritate deplasării pietonale, cicliste, ecvestre și mijloacelor de intervenție.

Parcajele vor fi fragmentate, plantate și realizate cu suprafețe permeabile. Numărul acestora se va stabili în funcție de capacitatea dotărilor, fără transformarea unor suprafețe întinse în platforme carosabile.

Apele uzate vor fi colectate și evacuate prin sisteme conforme normelor sanitare și de protecție a mediului. Nu se admit deversări în sol, în cursurile de apă sau în văile naturale.

Iluminatul va fi redus la necesarul de siguranță, cu corpuri orientate în jos, lumină caldă și intensitate scăzută, pentru limitarea poluării luminoase.

Indicatori urbanistici

Pentru construcțiile necesare activităților de agrement și sport:

- P.O.T. maxim: 5%;
- C.U.T. maxim: 0,10;
- regim maxim de înălțime: S/D+P+M;
- înălțimea maximă la cornișă: 5,50 m;
- înălțimea maximă la coamă: 9,00 m.

Instalațiile de transport pe cablu, turnurile tehnice, elementele de siguranță și alte echipamente indispensabile activităților sportive pot depăși aceste înălțimi numai în baza unei justificări tehnice și a unui studiu de integrare în peisaj.

Materiale și finisaje

Construcțiile și amenajările vor fi realizate în spiritul unei arhitecturi ecoregionale, prin utilizarea resurselor locale, adaptarea la climă, relief și peisaj, precum și prin valorificarea responsabilă a tehnicilor constructive tradiționale.

Se vor utiliza cu precădere:

- lemn masiv provenit, pe cât posibil, din surse locale;
- piatră naturală locală, utilizată la socluri, ziduri de sprijin și amenajări exterioare;
- tencuieli minerale, finisate în culori naturale și nuanțe inspirate din peisaj;
- învelitori din șindrilă, șită sau țiglă ceramică tip solzi culoare naturală, respectiv pe suprafețe mici învelitori din tablă de cupru sau tatan-zinc în funcție de caracterul și importanța construcției;
- materiale naturale, durabile, reparabile și cu energie înglobată redusă;

- soluții constructive care permit întreținerea, înlocuirea locală și reutilizarea elementelor.

Lemnul va rămâne aparent sau va fi protejat cu tratamente mate, în nuanțe naturale. Nu se admit lacurile lucioase și colorarea lemnului în nuanțe stridente sau necaracteristice.

Se interzic:

- placările care imită lemnul, piatra sau cărămida;
- materialele plastice expuse pe suprafețe mari;
- finisajele lucioase sau reflectante;
- culorile stridente și contrastele puternice;
- tabla profilată care imită țigla;
- panourile sandwich lăsate aparent;
- betonul aparent utilizat ca finisaj dominant;
- folosirea decorativă, superficială sau pastșată a motivelor tradiționale secuiești.

- (6) Arhitectura va interpreta contemporan principiile construcției tradiționale locale — simplitatea volumelor, utilizarea rațională a materialelor, protecția față de climă și integrarea în relief — fără copierea formală a modelelor istorice.
- (7) Intervențiile vor respecta recomandările Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime (<https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>, sau <https://www.spatulconstruit.ro/documentatie-tehnica/zona-secuime-ghid-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural/72467>)

UTR 41

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință (UTR 41) se aplică integral prevederile prezentului RLU privind zona funcțională pentru locuințe sezoniere și case de vacanță L -s.

UTR 42

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință (UTR 41) este nevoie de elaborare PUZ.

UTR 43

- (1) Pentru prezenta Unitate Teritorială de Referință (UTR 41) este nevoie de elaborare PUZ.

XI. PREVEDERILE SPECIFICE PRIVIND ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

Movila Tătarilor – Zonă construită protejată de tip A (zonă cu valoare peisagistică ridicată, conținând monument istoric / sit arheologic)

- (1) Definiție și caracter general
Zona Movila Tătarilor reprezintă o zonă construită protejată de tip A, cu valoare peisagistică, memorială și arheologică de importanță majoră, incluzând tumulul funerar clasat ca monument istoric și sit arheologic înregistrat în RAN, precum și monumentul comemorativ ridicat în 1908. Peisajul deschis, relațiile vizuale dominante și caracterul natural al câmpiei dintre lăzarea și dițrau constituie componente esențiale ale valorii culturale ale zonei.
- (2) Statut de protecție
Zona se află sub dublă protecție:
- ca sit arheologic – protecție integrală asupra tumulului, conform prevederilor legislației privind protejarea patrimoniului arheologic;
 - ca peisaj cultural de importanță majoră – conform cadrului normativ privind protejarea zonelor cu valoare peisageră și a specificului rural tradițional.
- (3) Obiectivele protecției
Protejarea formei originare a tumulului, a valorilor memoriale asociate bătăliei din 1658, conservarea panoramelor rurale și a deschiderilor vizuale dominante, menținerea caracterului natural al câmpiei, a vegetației tradiționale și a relației dintre monument, movilă și peisajul agrar.
- (4) Reglementări generale
- Interdicții majore / în zona Movila Tătarilor a sunt strict interzise:
 - orice fel de construcții noi, permanente sau provizorii;
 - orice lucrări de terasare, nivelare, săpături sau modificări ale reliefului care pot afecta forma tumulului sau vizibilitatea acestuia;
 - orice împrejurimi opace, panouri publicitare, construcții ușoare, containere, depozitări, sau intervenții ce alterează percepția peisajului;
 - utilizarea materialelor improprie mediului rural (plastic, metal lucios, culori stridente);
 - intervenții asupra solului fără aviz arheologic prealabil.
 - Lucrări permise / Sunt permise exclusiv:
 - lucrări de conservare, întreținere și restaurare ale monumentului comemorativ, ale mobilierului memorial și ale vegetației tradiționale;
 - intervenții de întreținere peisageră, cosiri manuale, lucrări de îndepărtare a vegetației invazive;
 - lucrări de protejare și punere în valoare a sitului, cu condiția utilizării materialelor tradiționale, integrate în peisaj;

- intervenții de consolidare sau reabilitare a elementelor existente (memorial din lemn, scenă acoperită) cu păstrarea caracterului lor tradițional.

- **Avizare**

- Toate intervențiile necesită avizul DJC Harghita, datorită statutului dublu al sitului (RAN + LMI) și caracterului său de zonă protejată de tip A.

(5) Reglementări privind protecția peisajului

- **Perimetru de protecție vizuală**

Se instituie un perimetru de protecție în care se interzice orice intervenție ce ar putea obtura sau altera:

- vizibilitatea tumului dinspre drumul național;
- relațiile vizuale dominante dintre Lăzarea, Ditrău și Movila Tătarilor;
- perspectiva spre Muntele Szármány;
- atmosfera caracteristică a câmpiei deschise.

- **Menținerea caracterului rural**

Se va asigura păstrarea aspectului rural tradițional, prin: menținerea terenurilor agricole deschise, fără fragmentări;

- evitarea betonărilor, platformelor dure sau traseelor tehnice vizibile;
- păstrarea vegetației tradiționale (sălcii, arini, arbori solitari caracteristici câmpiilor din depresiune);
- interzicerea plantațiilor compacte de conifere sau a perdelelor vegetale care ar obtura perspectiva asupra movilei.

- **Întreținerea vegetației**

Lucrările de întreținere se vor face manual, etapizat, cu accent pe:

- eliminarea vegetației invazive;
- protejarea arborilor tradiționali de pe aliniamentul pârâului;
- menținerea caracterului natural al zonei, fără intervenții decorative excesive.

- (6) Accesul pietonal este permis în zona memorialului, cu trasee minimale, integrate natural, fără amenajări intruzive.
- (7) Accesul auto se limitează la marginea zonei, fără posibilitatea parcurii în imediata proximitate a movilei.
- (8) Semnalizarea va fi discretă, realizată din lemn sau metal patinat, fără culori stridente, iluminat agresiv sau elemente artificiale.
- (9) Tumulul este protejat integral – orice intervenție asupra solului necesită diagnostic arheologic și supraveghere arheologică permanentă pentru lucrările admise (întreținere vegetală, drenaje minore, reparații ale monumentului). Este interzisă:
 - orice săpătură neavizată;
 - orice intervenție care poate pune în pericol stratigrafia sitului;
 - afectarea stabilității solului din jurul tumului.

Zona Movila Tătarilor a se reglementează ca un spațiu cu protecție integrală, în care elementele memoriale, relevanța arheologică și peisajul cultural tradițional constituie valori de prim rang. Orice intervenție se va face cu maximă prudență, în spiritul conservării identității locale și în acord cu legislația privind protejarea patrimoniului.

Muntele Szármány: zonă construită protejată de tip A — zonă cu valoare patrimonială ridicată

- (1) Zona Muntelui Szármány, care cuprinde cele patru monumente de arhitectură de categorie A, este clasificată ca zonă construită protejată de tip A, având un grad de protecție ridicat datorită valorilor sale arhitecturale, arheologice, peisagistice și culturale.
- (2) Pentru această zonă se instituie protecție integrală – Grad I, având ca obiectiv conservarea și protejarea patrimoniului construit, a peisajului cultural și a perspectivelor vizuale valoroase către și dinspre ansamblul istoric. Reglementările de mai jos sunt valabile pentru monumentele istorice din acest areal.
- (3) Demolările sunt strict interzise, cu excepția:
 - (a) eliminării intervențiilor parazitare, realizate necorespunzător sau incompatibile cu caracterul istoric al ansamblului;
 - (b) lucrărilor necesare pentru punerea în siguranță, în baza expertizelor tehnice și a avizelor organismelor de specialitate.
- (4) Sunt permise exclusiv intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare, cu respectarea următoarelor principii obligatorii:
 - (a) păstrarea integrală a volumetriei istorice;
 - (b) folosirea materialelor și tehnicilor tradiționale specifice zonei;
 - (c) respectarea detaliilor arhitecturale autentice;
 - (d) utilizarea cromaticii tradiționale, evitându-se orice ton strident sau neadecvat contextului istoric.
- (5) Completările constructive sunt permise numai în mod excepțional, dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - (a) sunt strict necesare funcțional și nu pot fi evitate prin soluții alternative;
 - (b) sunt compatibile cu arhitectura tradițională, proporțiile istorice și materialitatea existentă;
 - (c) se integrează armonios în ansamblu, fără a altera silueta istorică și relațiile vizuale protejate.
- (6) Construcțiile noi sunt interzise, cu excepția celor care se califică drept completări necesare conform alin. (5). Orice intervenție trebuie să demonstreze compatibilitate cu:
 - (a) silueta și conturul istoric al ansamblului construit;
 - (b) vizibilitatea monumentelor dinspre drumurile de acces și punctele dominante de observație;
 - (c) perspectiva descendentă de pe culmea Muntelui Szármány asupra satului Lázarea și a peisajului rural.

- (7) Toate intervențiile – indiferent de amploare – necesită:
- (a) avizul Direcției Județene pentru Cultură Harghita;
 - (b) documentație tehnică elaborată de specialiști atestați în domeniul protejării monumentelor istorice;
 - (c) demonstrarea compatibilității cu statutul de zonă construită protejată de tip A și cu valorile de peisaj cultural asociate.
- (8) Zona este protejată nu doar la nivelul clădirilor și structurilor istorice, ci și la nivelul peisajului cultural, fiind obligatorie menținerea:
- relațiilor vizuale dominante,
 - continuității vegetației tradiționale,
 - formelor naturale ale terenului și a reliefului caracteristic,
 - conexiunilor vizuale dintre ansamblu și sat, respectiv dintre ansamblu și platoul montan.

XII. MODUL DE ELIBERARE C.U.

- (1) La eliberarea C.U. se va verifica dacă terenul vizat se află în:
- arii protejate, sau este sit arheologic
 - în interiorul unei zone construite protejate/zonă de protecție a vreunui monument istoric / planșa MI 08, MI 09
 - se află în zonă inundabilă / planșa UTR 4: U.T.R. ȘI ZONELE CU RISC DE INUNDAȚIE.
 - se află sub interdicție temporală de construire / / planșa UTR 5: U.T.R. ȘI ZONELE CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE
 - La fel, se verifică, dacă planșa Identificarea valorilor menționează clădirea ca fiind valoroasă. / planșa A01 / IDENTIFICAREA VALORILOR din studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric. Se va avea în vedere și prezența acestor obiective în vecinătatea intervenției dorite. În cazul în care există astfel de elemente, soluțiile propuse trebuie să respecte sau să interpreteze în mod favorabil pentru imaginea satului valorile existente.

- (2) În cazul în care parcela vizată de CU este sit arheologic sau se află în zona de protecție a acestora – conform perimetrul siturilor arheologice identificate și înscrise în Repertoriul Arheologic Național, precum și în zonele de protecție ale acestora, delimitate prin studiul istoric-arheologic și reprezentate grafic în planșele PUG/RLU ca zonă de reglementare distinctă, cu lista obiectivelor din studiul istoric-arheologic / memoriul general, incluzând situri intravilane și extravilane, precum și ansamblurile cu componentă arheologică documentată se va prelua în CU, în mod obligatoriu, textul următor:

“Regim general de protecție

În perimetrul siturilor arheologice și în zonele acestora de protecție este interzisă executarea oricăror lucrări care pot afecta stratigrafia arheologică fără parcurgerea

procedurii legale de avizare.

Sunt considerate lucrări cu impact arheologic, fără a se limita la acestea:

- sașături, fundații, terasamente, nivelări, drenaje, rețele edilitare
- drumuri, platforme, parcuri
- depozitări de pământ sau materiale
- defrișări sau împăduriri cu afectarea solului
- demolări care implică decaparea terenului

Orice intervenție care presupune deranjarea solului este permisă exclusiv după obținerea avizului de specialitate și stabilirea măsurilor arheologice corespunzătoare și legale.

Regimul de protecție se aplică indiferent de categoria de folosință a terenului (intravilan sau extravilan) și de forma de proprietate.

- (3) Pentru orice investiție amplasată total sau parțial în sit arheologic ori în zona de protecție a acestuia, certificatul de urbanism va introduce obligatoriu obținerea avizului serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii.

Autoritatea competentă stabilește, în funcție de documentație, dacă este necesară cercetarea arheologică preventivă sau doar supravegherea arheologică pe durata lucrărilor.

- (4) Autorizația de construire sau desființare în perimetrul siturilor arheologice ori în zonele acestora de protecție se emite numai după:
- obținerea avizelor de specialitate
 - îndeplinirea măsurilor arheologice stabilite (diagnostic, cercetare preventivă, supraveghere sau descărcare de sarcină arheologică, după caz)
- În situații de urgență care vizează siguranța publică, se pot executa lucrări provizorii cu notificarea imediată a Direcției Județene pentru Cultură și cu supraveghere arheologică obligatorie dacă există afectare a solului.
- (5) În cazul obiectivelor care au dublu statut – monument istoric și sit arheologic – se aplică cumulativ regimul de protecție al monumentelor istorice și regimul de protecție arheologică. Certificatul de urbanism va introduce în mod obligatoriu condiții distincte atât pentru avizarea de monumente istorice, cât și pentru măsurile arheologice, atunci când lucrările implică afectarea solului.
- (6) În cazul în care parcela vizată de CU este monument istoric sau intră în zona de protecție a unui monument istoric, sau se află într-o zonă construită protejată, se va prelua în CU, în mod obligatoriu, textul următor:
Delimitarea zonelor de protecție este cea stabilită prin documentațiile aprobate și este reprezentată grafic în planșele regulamentului. Este obligatoriu avizul de specialitate al Ministerului Culturii sau al serviciului public deconcentrat pentru:
- orice intervenție asupra monumentului istoric
 - orice intervenție asupra imobilelor din zona de protecție
 - orice intervenție asupra imobilelor din zona construită protejată
 - elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism care afectează monumentele sau zonele lor de protecție.
- Lipsa avizului împiedică emiterea autorizației de construire sau desființare.
- (7) În cazul obiectivelor care au dublu statut – monument istoric și sit arheologic – se aplică cumulativ regimul de protecție al monumentelor istorice și regimul de protecție arheologică, cu condiții distincte atât pentru avizarea de monumente istorice, cât și pentru măsurile arheologice, atunci când lucrările implică afectarea solului.
- (8) Pentru parcelele din zonele inundabile, marcate pe plansa UTR 4: U.T.R. ȘI ZONELE CU RISC DE INUNDAȚIE, prin Certificatul de Urbanism se vor solicita ca beneficiarii să adopte măsurile tehnice adecvate pentru reducerea riscului la inundații, prin introducerea textului: „Soluțiile propuse vor păstra imaginea caracteristică a așezării și relația tradițională a construcțiilor cu terenul. Se vor evita soclurile supradimensionate, ridicarea excesivă a nivelului parterului, umpluturile masive, platformele înalte și zidurile de sprijin dominante. Protecția construcțiilor se va realiza prioritar prin modelarea discretă a terenului, asigurarea scurgerii controlate a apelor, soluții constructive adaptate riscului și alte măsuri integrate în peisaj.”
- (9) Prin C.U. trebuie specificat faptul că intervențiile în general se vor raporta la două loturi din stânga și două loturi din dreapta terenului pe care urmează să se realizeze

investiția, precum și la cele cinci terenuri adiacente, situate peste drum. Aceasta este zona minimă studiată, care trebuie prezentată în cazul planului de situație. Prin proiect, se va căuta înscrierea în contextul menționat, atât ca aliniament la stradă, modul de acces în incintă, modul de ocupare a terenului. Nu se va depăși regimul de înălțime, se recomandă alegerea înălțimii minime a funcțiilor identice din zonă.

- (10) În cazul construcțiilor marcate cu verde pe planșele din analiza imaginii rurale / plansa A01 / IDENTIFICAREA VALORILOR din studiul de inventariere a valorilor / Studiul istoric, prin C.U. se vor recomanda garduri transparente. În cazul construcțiilor marcate cu roșu pe planșele din analiza imaginii rurale, prin C.U. se va specifica faptul că este obligatoriu una din măsurile următoare:
- garduri opace
 - porți secuiești
 - vegetație înaltă spre stradă.

Porțile secuiești noi realizate vor avea ca reper cele mai apropiate două porți secuiești. Astfel, documentația de autorizare va cuprinde și fotografiile acestor porți.

- (11) Lucrări de utilitate publică: autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 din R.G.U., pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (12) Anexe la Certificatul de Urbanism: Certificatul de urbanism va menționa clar existența R.L.U., care va fi accesibil electronic pe pagina web al Consiliului Local Lăzarea, sau poate fi transmis beneficiarului sau proiectantului, la cererea acestora.
- (13) Prin CU se recomandă consultarea Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Secuime (<https://oar.archi/buna-practica/ghiduri-de-arhitectura/>, sau <https://www.spatiulconstruit.ro/documentatie-tehnica/zona-secuime-ghid-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural/72467>)
- (14) În zonele de intravilan care se suprapun cu arii naturale protejate se impune un POT de maxim 10%.