



BORSEC

Trăiește în natură

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

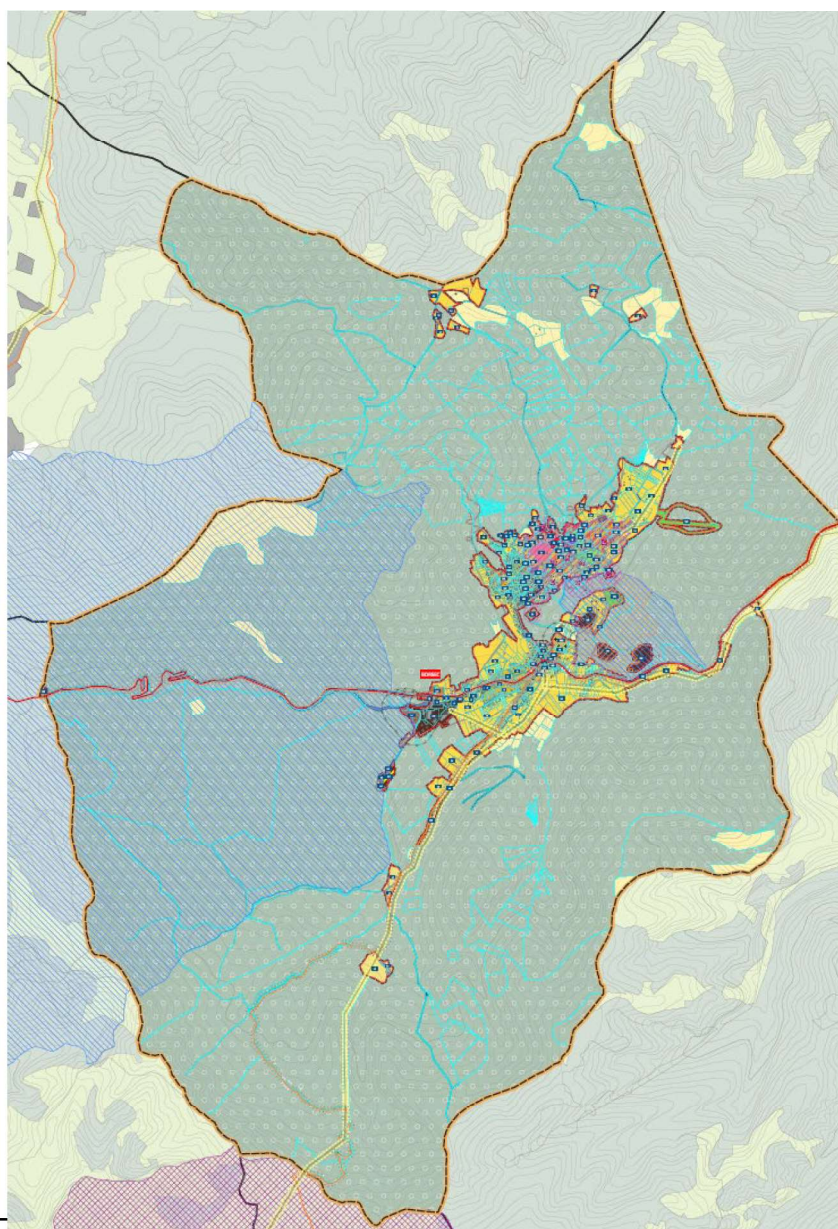
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI BORSEC

Beneficiar

Oraș Borsec, Județul Harghita

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Borsec, Județul Harghita
Beneficiar	Orașul Borsec, Județul Harghita
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Data elaborării	MAI 2026

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin Ioan SUCIU
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Cristian-Andrei CIOCAN
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU
	Urb. Denisa SPIREA
	Urb. Andreea CODREANU



12 uasele

[Handwritten signatures and initials over the table rows]

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Cuprins

1.1. Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior	14
1.2. Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural	14
1.3. Principiul Coordonării.....	15
1.4. Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare	15
1.5. Principiul Complementarității	16
1.6. Principiul Coparticipării și Cofinanțării.....	17
1.7. Principiul Cooperării	17
1.8. Principiul Echității	17
1.9. Principiul Eficienței.....	18
1.10. Principiul Dezvoltării Durabile	18
1.11. Principiul Coerenței Mediului	19
1.12. Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului)	19
1.13. Principiul „Poluatorul Plătește” și Răspunderea pentru Mediul Înconjurător	20
1.14. Principiul Integrării	20
1.15. Principiul Conectivității	20
1.16. Principiul Coerenței.....	21
1.17. Principiul Echilibrului.....	21
1.18. Principiul Inovării.....	22
1.19. Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității	22
1.20. Principiul Prezervării Rezervelor de Teren	23
CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	23
Art. 2. - Caracterul obligatoriu și derogări	23
Art. 3. - Conținutul normativ al regulamentului	24
CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG	25
Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentații	25
Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU.....	25
CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE	25
Art. 6. - Aplicabilitatea generală.....	25
Art. 7. - Excepții.....	26



Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR)	26
Art. 9. - Relaționarea cu teritoriile limitrofe	26
CAPITOLUL V - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	26
Art. 10. - Reglementări și prevederi specifice	26
Art. 11. - Zone de siguranță și protecție - reglementări.....	27
Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public	27
Art. 13. - Condiții de construibilitate ale parcelelor.....	28
Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări.....	28
Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali.....	28
Art. 16. - Circulații și accese, accese pietonale - reglementări	28
Art. 17. - Staționarea autovehiculelor.....	29
Art. 18. - Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor	29
Art. 19. - Spații libere și spații plantate	29
Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor	29
Art. 21. - Împrejmuiuri	30
Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere	30
Art. 23. - Interdicții temporare de construire.....	30
Art. 24. - Interdicții definitive de construire	30
Art. 25. - Orientarea față de puncte cardinale a construcțiilor	31
Art. 26. - Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate	31
CAPITOLUL VI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	31
Art. 27. - Zone de Reglementare suplimentară	31
Art. 28. - Zone și Subzone Funcționale (ZF / SZF)	38
CAPITOLUL VII - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN .	39
Art. 29. - Domeniul de aplicare și principii de reglementare	40
Art. 30. - Structura fișelor de reglementare pentru Unitățile Teritoriale de Referință (UTR-uri)	
.....	40
UTR A - Zonă aflată permanent sub ape	40
UTR M2 - Zonă mixtă de locuire	42
CAPITOLUL VIII - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN	
EXTRAVILAN.....	75



Art. 40. - Reglementări pentru zona cu destinație agricolă.....	75
Art. 41. - Reglementări pentru zona căilor de comunicație din extravilan.....	77
Art. 42. - Reglementări pentru zona terenurilor forestiere	78
Art. 43. - Regimul interdicțiilor temporare și definitive în extravilan	79
CAPITOLUL IX - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	79
Art. 44. - Principiul de organizare ierarhică: UTR -> ZF -> SZF.....	79
Art. 45. - Definiții și relații ierarhice.....	79
Art. 46. - Aplicabilitate și referințe	80
CAPITOLUL X - DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII	80
Art. 47. – Intrarea în vigoare și aplicabilitate.....	80
Art. 48. – Regimul documentațiilor de urbanism aprobate anterior	80
Art. 49. – Inițierea documentațiilor de urbanism după aprobarea PUG	81
Art. 50. – Proceduri începute anterior aprobării PUG (Certificat de Urbanism în scop de autorizare).....	81
Art. 51. – Certificate de Urbanism emise anterior aprobării PUG care solicită PUZ/PUD.....	81
Art. 52. – Autorizații de construire emise anterior aprobării PUG	82
Art. 53. – Documentații de urbanism aflate în curs de avizare/aprobare la data aprobării PUG	82
Art. 54. – Prevalența servituților și a obiectivelor de utilitate publică	82
Art. 55. – Măsuri tranzitorii privind aplicarea indicatorilor urbanistici	82
CAPITOLUL XI – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM	84
CAPITOLUL XII - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM	148
ANEXA 1.....	153
AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității	153
1.1. Construcții administrative APLICABIL UAT = DA	153
1.2. Construcții financiar-bancare APLICABIL UAT = DA	154
1.3. Construcții comerciale APLICABIL UAT = DA.....	155
1.4. Construcții de cult APLICABIL UAT = DA	157



1.5. Construcții de cultură APLICABIL UAT = DA	158
1.6. Construcții de învățământ APLICABIL UAT = DA	159
1.7. Construcții de sănătate APLICABIL UAT = DA	160
1.8. Construcții și amenajări sportive APLICABIL UAT = DA	162
1.9. Construcții de agrement APLICABIL UAT = DA	163
1.10. Construcții de turism APLICABIL UAT = DA	164
1.11. Construcții de locuințe APLICABIL UAT = DA	165
VOLUMUL III	251
ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI și ABREVIERI	251
ANEXA B -- ABREVIERI	255
PRINCIPALELE OBIECTIVE DE INVESTIȚIE	276
10.7. Anexa 7: Fișe Sintetice pentru TOP 10 Proiecte Prioritare din PUG Orașul Borsec, Județul Harghita	276
10.7.1. PROIECT 1: Regenerarea Integrată a Stațiunii Balneare Borsec	277
10.7.2. PROIECT 2: Modernizarea Infrastructurii Rutiere și Promovarea Mobilității Durabile	278
10.7.3. PROIECT 3: Modernizarea și Extinderea Rețelelor Tehnico-Edilitare	279
10.7.4. PROIECT 4: Dezvoltarea Infrastructurii pentru Turism Activ și Agrement	280
10.7.5. PROIECT 5: Reabilitarea și Punerea în Valoare a Spațiilor Publice Centrale	281
10.7.6. PROIECT 6: Program de Eficiență Energetică și Reabilitare Termică	281
10.7.7. PROIECT 7: Dezvoltarea Dotărilor Publice de Educație și Sănătate	282
10.7.8. PROIECT 8: Managementul Traficului Greu și Siguranță Rutieră	282
10.7.9. PROIECT 9: Digitalizarea Serviciilor și Dezvoltarea Conectivității	283
10.7.10. PROIECT 10: Promovarea Identității Locale și Sprijinirea Economiei Creative	284

STRUCTURA DOCUMENTAȚIEI (CUPRINS GENERAL)

Pentru o utilizare facilă și o structurare logică a informației, prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este organizat în **4 volume**, după cum urmează:

VOLUMUL I – REGLEMENTĂRI URBANISTICE (CORPUL PRINCIPAL DE REGLEMENTARE AL R.L.U.)

Cuprinde corpusul principal de reglementare al Regulamentului Local de Urbanism și reprezintă nucleul normativ al documentației. Acest volum stabilește cadrul general de aplicare al RLU, prin definirea principiilor generale, a rolului și caracterului regulamentului, a bazei legale, a domeniului de aplicare și a regulilor generale privind modul de ocupare și utilizare a terenurilor.

Volumul integrează, totodată, zonificarea funcțională a teritoriului, organizarea și definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR), precum și reglementările urbanistice specifice aplicabile acestora, structurate prin reguli privind utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările interzise, condițiile de amplasare și conformare, indicatorii urbanistici, regimul de înălțime, circulațiile și accesele, parcajele, spațiile verzi, împrejuririle și celelalte condiții particulare de construire.

În același timp, volumul include dispozițiile finale și tranzitorii, precum și condiționările și restricțiile rezultate din studiile de fundamentare și din avizele obținute, având astfel rolul de instrument normativ central, complet și operațional al RLU.

VOLUMUL II – ANEXELE TEHNICE ȘI REGULAMENTELE TEMATICE (ANEXELE 1–12)

Cuprinde pachetul complet al Anexelor nr. 1–12, precedat de o secțiune introductivă privind regulile de interpretare și aplicare ale acestora, ierarhia normelor, domeniul de aplicabilitate și condițiile de actualizare, completare sau revizuire.

Anexele nr. 1–6 dezvoltă cadrul tehnico-urbanistic de bază, detaliind regulile privind amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, procentul de ocupare a terenului (POT), orientarea construcțiilor față de punctele cardinale, accesele carosabile, necesarul minim de parcaje, precum și cerințele privind spațiile verzi, suprafețele plantate și suprafețele permeabile în incinte.

Anexele nr. 7–12 completează regulamentul prin reglementări tematice locale privind afișajul și mijloacele de publicitate, culorile, fațadele și materialele pentru zonele centrale, împrejuririle și tratamentul frontului stradal, echipamentele și instalațiile vizibile pe fațade și acoperișuri, accesibilitatea și designul incluziv în spațiul public și la clădiri, precum și gospodărirea incintei, inclusiv gestionarea deșeurilor, colectarea selectivă, managementul apelor pluviale și organizarea suprafețelor permeabile.

Prin conținutul său, Volumul II asigură aplicarea coerentă, explicită și operațională a prevederilor RLU, prin reguli tehnice și tematice adaptate specificului local.

VOLUMUL III – ANEXE DE REFERINȚĂ, SUPT NORMATIV ȘI INSTRUMENTE OPERAȚIONALE

Cuprinde anexele de referință care susțin interpretarea, aplicarea și corelarea regulamentului, respectiv:

- Anexa A – Glosar de termeni și abrevieri;
- Anexa B – Abrevieri;
- Anexa C – Legislație;
- Anexa D – Sistemul de codificare a claselor și funcțiunilor constructive.

Acest volum are rolul de a asigura coerența terminologică a documentației, fundamentarea legislativă a reglementărilor și utilizarea unui sistem unitar de clasificare și codificare a funcțiunilor constructive, util pentru corelarea dintre urbanism, proiectare și instrumentele tehnice asociate.

VOLUMUL IV – PRINCIPALELE OBIECTIVE DE INVESTIȚIE

Cuprinde fișele sintetice aferente principalelor proiecte prioritare rezultate din PUG, concepute ca instrument operațional pentru urmărirea, orientarea și facilitarea implementării direcțiilor strategice de dezvoltare ale municipiului.

Acest volum centralizează informațiile esențiale privind proiectele prioritare, inclusiv denumirea, localizarea, justificarea necesității, descrierea sumară, estimarea costurilor, sursele potențiale de finanțare, durata estimată de implementare, actorii instituționali implicați, indicatorii de rezultat și corelarea cu alte proiecte și strategii relevante.

Prin conținutul său, Volumul IV contribuie la transformarea direcțiilor strategice ale PUG într-un portofoliu clar de intervenții prioritare, orientate spre implementare și monitorizare.

VOLUMUL I – REGLEMENTĂRI URBANISTICE (TEXTUL DE BAZĂ AL R.L.U.)

Cuprinde Capitolele I – XII.

Reprezintă nucleul normativ al documentației: principiile generale, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, zonificarea funcțională, reglementările specifice detaliate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) și subzone, dispozițiile finale și tranzitorii, precum și condiționările obligatorii extrase din studiile de fundamentare și din avizele obținute.

VOLUMUL II – ANEXELE TEHNICE ȘI REGULAMENTELE TEMATICE (ANEXELE 1–12)

Cuprinde pachetul complet de Anexe de la 1 la 12.

Detaliază normele tehnice (amplasare, POT, orientare, accese carosabile, parcaje, spații verzi și permeabilitate) și instituie regulamentele locale specifice (publicitate, culori și fațade, împrejurimi, echipamente vizibile, accesibilitate și design incluziv, gospodărirea incintei). Integrează transversal măsurile pentru adaptarea climatică și principiul DNSH.

VOLUMUL I - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

CAPITOLUL I — PRINCIPII GENERALE DE ELABORARE A PUG

Art. 1. — Caracterul regulamentului

(1) Prezentul R.L.U. (Regulament local de urbanism) are caracter director și de reglementare. Principiile generale ale regulamentului de urbanism sunt fundamentate pe: armonizarea cu documentațiile de urbanism de rang superior și cu legislația în vigoare; conservarea patrimoniului și protecția mediului; alocarea echilibrată a funcțiunilor; dezvoltarea controlată a localității, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

<<"Gestionarea se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și al urbanismului, care constituie ansambluri de activități complexe de interes general ce contribuie la dezvoltarea spațială

echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață (...)." >>

[paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Lege, Monitorul Oficial, 2001, Art. 2 alin. (3)]

<< "Utilizarea rațională a terenurilor se realizează prin reglementarea tipurilor de activități și a tipurilor de construcții care se pot realiza pe acestea, precum și prin dimensionarea judicioasă a suprafețelor ocupate de construcții, în raport cu funcțiunile acestora și cu suprafața parcelor." >>

[paraphrase: Guvernul României, „Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism”, H.G., Monitorul Oficial, 1996, Art. 12 alin. (1)]

<< "Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora (...)." >>

[paraphrase: Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Lege, Monitorul Oficial, 2001, Art. 12]

(2) Aplicabilitate și interpretare

Specialiștii și experții implicați în realizarea documentațiilor de tip PUZ și PUD, precum și arhitecții și inginerii implicați în documentațiile tehnice ulterioare, vor utiliza aceste principii pentru a înțelege și aplica spiritul documentației Planului Urbanistic General (PUG), asigurând astfel coerența și continuitatea în planificarea și dezvoltarea localității. Interpretarea și aplicarea regulamentului de urbanism trebuie să fie în concordanță cu viziunea strategică și obiectivele de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism de rang superior, precum și cu legislația națională și normele metodologice relevante.

a) În elaborarea documentațiilor de urbanism se vor respecta normele metodologice și reglementările tehnice aplicabile, inclusiv cele referitoare la zonele de risc natural, pentru a asigura siguranța și reziliența comunităților în fața acestor fenomene.

b) Documentațiile tehnice vor fi elaborate în strânsă legătură cu principiile și cerințele stabilite în documentațiile de urbanism, asigurând alinierea proiectelor de construcție și dezvoltare la strategiile și obiectivele de dezvoltare durabilă.

c) Arhitecții și inginerii vor contribui la dezvoltarea localității prin proiecte care promovează inovația, sustenabilitatea și integrarea socială, în conformitate cu principiile generale ale regulamentului de urbanism și cu viziunea strategică a documentației PUG.

Regulamentul de urbanism are la bază următoarele principii generale, acestea fiind concepute ca reguli de maximă generalitate care sintetizează esența reglementărilor și în spiritul cărora se vor interpreta toate prevederile Regulamentului:

1.1. Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior

- **ID:** PUGPRINCIPIU01
- **Denumire:** Principiul Respectării Documentațiilor de Rang Superior
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Numele documentației de rang superior (PATJ): Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Harghita
 - Numele documentației de rang superior (PATN): Planul de Amenajare a Teritoriului Național
 - Legislația și normele de ordin superior aplicabile: Legislația în vigoare la data avizării PUG.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Toate documentațiile (PUZ, PUD, SF, DTAC) trebuie să demonstreze corelarea cu PUG, PATJ și PATN.
 - Orice modificare a PUG trebuie să fie analizată pentru conformitatea cu documentațiile superioare.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A - Principiul este de aplicabilitate generală și nu admite derogări.
- **Notă REMi:** Acest principiu asigură coerența ierarhică a planificării teritoriale.

1.2. Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural

- **ID:** PUGPRINCIPIU02
- **Denumire:** Principiul Conservării Patrimoniului Cultural și al Mediului Natural
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**



- Lista obiectivelor de patrimoniu local: Ansamblul balnear "7 Izvoare" (HR-II-a-B-12759), Biserica de lemn „Schimbarea la Față” (HR-II-m-B-12772), conform Listei Monumentelor Istorice (LMI) în vigoare.
- Delimitarea zonelor de protecție pentru monumente și situri arheologice: conform Planșelor de Reglementări.
- Inventarul elementelor de patrimoniu natural: Rezervația Naturală Scaunul Rotund, situl Natura 2000 ROSC10252, conform Studiului de Mediu.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Existența și respectarea zonelor de protecție în toate documentațiile subsecvente.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Intervențiile în zonele protejate se pot realiza doar cu avizul conform al autorităților competente.

1.3. Principiul Coordonării

- **ID:** PUGPRINCIPIU03
- **Denumire:** Principiul Coordonării
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Starea infrastructurii existente (rețele, drumuri): se va evalua la momentul solicitării.
 - Dotările și serviciile existente în zona de referință: se va evalua la momentul solicitării.
 - Reglementările PUG pentru zona respectivă.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Nicio documentație (PUZ/PUD) nu poate fi aprobată fără o analiză de corelare cu contextul existent.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A - Coordonarea este un principiu fundamental pentru dezvoltarea integrată.

1.4. Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare

- **ID:** PUGPRINCIPIU04
- **Denumire:** Principiul Dezvoltării Controlate a Echipării Tehnico-Edilitare
- **Regim aplicare:** condiționat
- **Condiții dacă e condiționat:**



- Se aplică în zonele unde infrastructura este insuficientă, inexistentă sau subdimensionată.
- **Parametri cheie:**
 - Starea infrastructurii tehnico-edilitare: insuficientă
 - Factor de limitare temporară a CUT: jumătate
 - Condiția pentru autorizare pe CUT maximal: Recepția lucrărilor de infrastructură edilitară.
 - Sursa de finanțare a infrastructurii: surse mixte (public-privat)
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Verificarea gradului de echipare edilitară la emiterea Certificatului de Urbanism.
 - Condiționarea recepției finale a clădirilor de recepția infrastructurii aferente.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Posibilitatea autorizării pe CUT maximal cu condiționarea recepției.
- **Notă REMi:** Acest principiu leagă direct dreptul de a construi de capacitatea infrastructurii.

1.5. Principiul Complementarității

- **ID:** PUGPRINCIPIU05
- **Denumire:** Principiul Complementarității
- **Regim aplicare:** condiționat
- **Condiții dacă e condiționat:**
 - Se aplică în cazul solicitărilor de dezvoltare care impun un necesar de dotări complementare.
- **Parametri cheie:**
 - Tipul de dotare publică deficitară: grădiniță
 - Mecanism de calcul al necesarului de dotări: ALOCĂRII STATICE
 - Factor de limitare temporară a CUT: jumătate
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Auditarea capacității dotărilor publice din cvartal la emiterea Certificatului de Urbanism.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A - Realizarea dotărilor de utilitate publică este o condiție pentru dezvoltarea intensivă.



1.6. Principiul Coparticipării și Cofinanțării

- **ID:** PUGPRINCIPIUo6
- **Denumire:** Principiul Coparticipării și Cofinanțării
- **Regim aplicare:** încurajat
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Tipuri de infrastructură eligibile pentru cofinanțare: străzi | rețele de canalizare | spații verzi
 - Instrumentul de inițiere a coparticipării: Studiul de Fezabilitate infrastructură și lotizare
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Existența unor acorduri de parteneriat public-privat.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.7. Principiul Cooperării

- **ID:** PUGPRINCIPIUo7
- **Denumire:** Principiul Cooperării
- **Regim aplicare:** recomandat
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Tip de cooperare: pe orizontală (cu UAT-uri adiacente)
 - Instrumente de cooperare: proiecte comune | strategii integrate
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Existența unor protocoale de colaborare cu localitățile învecinate.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.8. Principiul Echității

- **ID:** PUGPRINCIPIUo8
- **Denumire:** Principiul Echității
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A



- **Parametri cheie:**
 - Drepturi individuale de armonizat: drept de proprietate | drept de a construi | drept la un mediu sănătos
 - Interesele comunității de armonizat: acces la infrastructură | spații verzi | obiective publice
 - Mecanisme alternative la expropriere: se vor defini prin regulament separat.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Analiza de impact social pentru proiectele majore.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.9. Principiul Eficienței

- **ID:** PUGPRINCIPIU09
- **Denumire:** Principiul Eficienței
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Tipuri de nevoi de eficientizat: infrastructură | utilități
 - Obiective: minimizarea impactului asupra mediului | reducerea consumului de resurse
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Bilanțul energetic al noilor dezvoltări.
 - Gradul de utilizare a tehnologiilor eficiente.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.10. Principiul Dezvoltării Durabile

- **ID:** PUGPRINCIPIU10
- **Denumire:** Principiul Dezvoltării Durabile
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Piloni de echilibrat: mediu & social & economic
 - Obiective: utilizarea responsabilă a resurselor & protecția mediului natural



- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Raport de sustenabilitate pentru proiectele de anvergură.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.11. Principiul Coerenței Mediului

- **ID:** PUGPRINCIPIU11
- **Denumire:** Principiul Coerenței Mediului
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Obiectiv: Integrarea echilibrată a spațiilor verzi în dezvoltarea urbană.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Continuitatea rețelei verzi la nivelul localității (coridoare ecologice).
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.12. Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului)

- **ID:** PUGPRINCIPIU12
- **Denumire:** Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos (Principiul Copacului)
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Măsuri de compensare obligatorii: Plan de plantare și întreținere a arborilor pentru fiecare proiect de construcție.
 - Instrument de implementare: Regulament de recepție și monitorizare a spațiilor verzi aprobat prin HCL.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Condiționarea autorizării și recepției lucrărilor de existență planului de plantare.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A



1.13. Principiul „Poluatorul Plătește” și Răspunderea pentru Mediul Înconjurător

- **ID:** PUGPRINCIPIU₁₃
- **Denumire:** Principiul „Poluatorul Plătește” și Răspunderea pentru Mediul Înconjurător
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Obligația investitorului responsabil de daune: întreprinderea de măsuri de reparare sau prevenire & suportarea costurilor aferente
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Studii de impact asupra mediului pentru activitățile cu potențial poluant.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.14. Principiul Integrării

- **ID:** PUGPRINCIPIU₁₄
- **Denumire:** Principiul Integrării
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Obiectiv: Planificare urbană holistică și inclusivă.
 - Cerință: Integrarea funcțiilor necesare unei vieți comunitare echilibrate (infrastructură, spații verzi, servicii).
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Mixitatea funcțională în noile dezvoltări.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.15. Principiul Conectivității

- **ID:** PUGPRINCIPIU₁₅
- **Denumire:** Principiul Conectivității
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A



- **Parametri cheie:**
 - Rețele de comunicare (drumuri, piste velo, transport public)
 - Infrastructură (digitală, energetică, de utilități)
 - Instrumente de planificare integrată (strategii inter-comunitare, proiecte regionale)
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Gradul de interconectare a rețelei stradale cu localitățile învecinate.
 - Existența unor strategii comune de dezvoltare cu UAT-urile limitrofe.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A
- **Notă REMi:** Acest principiu asigură că dezvoltarea localității nu este izolată, ci se integrează într-un context regional mai larg.

1.16. Principiul Coerenței

- **ID:** PUGPRINCIPIU16
- **Denumire:** Principiul Coerenței
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Coerența vizuală și structurală a arhitecturii.
 - Uniformitatea soluțiilor tehnice pentru infrastructură.
 - Armonizarea funcțiunilor (urbane, mixte).
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Existența unor ghiduri de proiectare sau paletare cromatice la nivel de UAT.
 - Gradul de integrare a noilor construcții în caracterul zonei.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Proiectele de accent urban sau cu valoare arhitecturală de excepție pot deroga de la anumite reguli de coerență, pe bază de PUZ și concurs de soluții.

1.17. Principiul Echilibrului

- **ID:** PUGPRINCIPIU17
- **Denumire:** Principiul Echilibrului
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A



- **Parametri cheie:**
 - Echilibrul între interesele publice și cele private.
 - Echilibrul între dezvoltarea economică, protecția socială și conservarea mediului.
 - Distribuția echitabilă a resurselor și dotărilor pe teritoriul UAT.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Analize de impact socio-economic pentru proiectele majore.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.18. Principiul Inovării

- **ID:** PUGPRINCIPIU18
- **Denumire:** Principiul Inovării
- **Regim aplicare:** încurajat
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Adoptarea de tehnologii noi în infrastructură, utilități și transport.
 - Promovarea soluțiilor ecologice și eficiente energetice (ex: clădiri nZEB, rețele smart-grid).
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Procentul de proiecte publice care utilizează tehnologii inovatoare.
 - Reducerea amprente de carbon a noilor dezvoltări.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - N/A

1.19. Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității

- **ID:** PUGPRINCIPIU19
- **Denumire:** Principiul Diviziunii în Teritoriu și al Proximității (Orașul de 15 Minute)
- **Regim aplicare:** recomandat
- **Condiții dacă e condiționat:** Se aplică în procesul de planificare și reorganizare a zonelor funcționale.
- **Parametri cheie:**
 - Tipul de unitate funcțională locală: Centrul de cartier, Nucleul urban.
 - Tipul de accesibilitate promovat: pietonală, velo, transport public.



- Raza de deservire / Timp de acces: 15 minute.
- Lista funcțiunilor esențiale de proximitate: primărie, școală, dispensar, magazin local, spații de socializare.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Procentul populației care are acces la funcțiunile esențiale în intervalul de timp stabilit.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Zonele cu densitate foarte redusă pot avea raze de deservire mai mari, justificate prin studii de specialitate.

1.20. Principiul Prezervării Rezervelor de Teren

- **ID:** PUGPRINCIPIU20
- **Denumire:** Principiul Prezervării Rezervelor de Teren
- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții dacă e condiționat:** N/A
- **Parametri cheie:**
 - Tipul de rezerve de teren: agricole, neconstruite, strategice (pentru dotări publice viitoare).
 - Mecanisme de protecție: interdicție temporară de construire, reglementări restrictive.
- **Criterii de verificare / Indicatori:**
 - Suprafața rezervelor de teren menținută la nivelul UAT.
- **Excepții / Derogări posibile:**
 - Utilizarea rezervelor de teren se poate face doar pe baza unei documentații de urbanism (PUZ) care justifică necesitatea și oportunitatea dezvoltării.

CAPITOLUL II - ROLUL ȘI APLICABILITATEA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Art. 2. - Caracterul obligatoriu și derogări

(1) Conformitate: Toate lucrările de construcție în UAT Orașul Borsec trebuie să respecte integral prevederile prezentului RLU și ale PUG-ului aferent.

(2) Derogări: În situația în care prevederile PUG nu pot fi respectate, este necesară elaborarea și aprobarea uneia dintre următoarele documentații, după caz:

- Plan Urbanistic Zonal (PUZ);

- Plan Urbanistic de Detaliu (PUD);
- Studiu de fezabilitate (pentru lucrări de utilitate publică);

(3) Protecția spațiilor verzi: Se interzice reducerea procentului minim de spațiu verde stabilit prin PUG printr-o documentație ulterioară, cu excepția cazului în care se elaborează și se aprobă un nou PUG.

(4) Regimul retragerilor: Retragerile minime obligatorii de la limitele de proprietate pot fi modificate prin PUD, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- **Condiția 1 (proportionalitate cu înălțimea):** Retrageria să fie de minim 1/2 din înălțimea clădirii la atic.
- **Condiția 2 (distanțe absolute minime):**
 - Retrageria laterală să nu fie mai mică de 3,00 m.
 - Retrageria posterioară să nu fie mai mică de 5,00 m.
- **Scopul retragerilor:** Asigurarea spațiului pentru: iluminat natural, ventilație, acces de urgență.

Art. 3. - Conținutul normativ al regulamentului

Regulamentul local de urbanism al UAT Orașul Borsec stabilește cadrul normativ pentru dezvoltarea localității, reglementând următoarele elemente pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR):

- (1) Funcțiunea zonei: Definirea utilizării principale și a celor complementare.
- (2) Înălțimea maximă admisă: Exprimată în metri și număr de niveluri.
- (3) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): Raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- (4) Procentul de ocupare a terenului (POT): Raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei.
- (5) Retrageri: Distanțele minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare.
- (6) Caracteristici arhitecturale: Reguli privind volumetria, finisajele și materialele admise.
- (7) Spații verzi și parcaje: Procente minime și norme de calcul.
- (8) Împrejmuiri și echipare tehnico-edilitară: Reguli de conformare și condiții de racordare.

CAPITOLUL III - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUG

Art. 4. - Corelarea PUG cu alte documentații

(1) **Corelarea ierarhică:** PUG-ul UAT Orașul Borsec este elaborat în concordanță și corelare cu documentațiile de rang superior:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Harghita.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN).

(2) Alinierea la standarde europene: Documentația integrează principii și practici de planificare europene, promovând: utilizarea eficientă a resurselor, protecția patrimoniului cultural și natural, îmbunătățirea calității vieții, asigurarea unei creșteri economice sustenabile.

(3) Rolul PUG: Documentația servește ca instrument principal de planificare și reglementare a dezvoltării spațiale a UAT Orașul Borsec.

Art. 5. - Fundamentarea legală a RLU

Prezentul RLU se fundamentează pe următoarele acte normative și documentații:

(1) Legislația principală:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

(2) Documentație de referință: PUG-ul anterior al UAT Orașul Borsec, aprobat prin HCL Borsec nr. 43 din 2016.

(3) Alte acte normative: Legislația în vigoare la data elaborării, conform listei din ANEXA IV -- LEGISLAȚIE.

CAPITOLUL IV - DOMENIUL DE APLICARE

Art. 6. - Aplicabilitatea generală

Prezentul RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor de pe teritoriul administrativ al UAT Orașul Borsec, indiferent de categoria de teren.

Art. 7. - Excepții

Se exceptează de la prevederile Art. 6 construcțiile și amenajările cu caracter militar sau special, care se autorizează în condițiile legilor specifice.

Art. 8. - Organizarea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (UTR)

- (1) Împărțirea teritoriului administrativ al UAT Orașul Borsec, JUDEȚUL Harghita, în Unități Teritoriale de Referință (UTR) este detaliată în Planșa de reglementări urbanistice.
- (2) UTR-urile sunt delimitate pe criterii de omogenitate funcțională, caracteristici existente și direcții strategice de dezvoltare.
- (3) Lista UTR-urilor va fi detaliată în capitolele specifice ale prezentului regulament.

Art. 9. - Relaționarea cu teritoriile limitrofe

Planșa de reglementări include recomandări de dezvoltare integrată cu centrul polarizator principal: Municipiul Toplița și UAT-urile învecinate: Comuna Bilbor, Comuna Corbu, Comuna Ditrău, Comuna Sărmaș. Aceste recomandări necesită confirmare prin:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)
- Planurile Urbanistice Generale (PUG) ale localităților vecine

CAPITOLUL V - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 10. - Reglementări și prevederi specifice

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții:**
 - Orice intervenție se va realiza cu respectarea legislației privind monumentele istorice (Legea nr. 422/2001), patrimoniul arheologic, ariile naturale protejate (OUG nr. 57/2007) și coridoarele ecologice.
 - Obținerea tuturor avizelor și acordurilor specifice este obligatorie.
 - Intervențiile asupra obiectivelor protejate sau propuse spre protejare se realizează doar cu avizul conform al autorităților competente.
- **Autorități competente posibile:**



- Direcția Județeană pentru Cultură Harghita
- Agenția pentru Protecția Mediului Harghita
- Administrația Națională "Apele Române"
- Agenția Națională pentru Resurse Minerale

Art. 11. - Zone de siguranță și protecție - reglementări

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Tipuri zone de protecție:**
 - Aferente infrastructurilor tehnico-edilitare (rețele electrice, gaze, apă, telecomunicații etc.).
 - Aferente căilor de comunicație (drumuri, căi ferate).
 - Aferente cursurilor de apă (Pârâul Vinului, Pârâul Mesteacănului etc.).
 - Impuse de riscuri naturale sau antropice.
 - Perimetre hidrominerale.
- **Regim tehnic:**
 - Delimitarea și regimul se stabilesc conform Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996), normelor tehnice specifice și avizelor organismelor competente.
 - Dreptul de a construi este restricționat sau interzis, conform legislației sectoriale.

Art. 12. - Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- **Cerințe fundamentale de calitate (conform Legii nr. 10/1995):**
 - rezistență mecanică și stabilitate
 - securitate la incendiu
 - igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului
 - siguranță și accesibilitate în exploatare
 - protecție la zgomot
 - economie de energie și izolare termică
- **Condiții de proiectare:**
 - Proiectele vor fi elaborate și verificate de specialiști atestați, conform legii.
- **Interdicție:**
 - Se interzice autorizarea altor construcții pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică prin documentații de urbanism aprobate.

Art. 13. - Condiții de construibilitate ale parcelelor

- **Condiții cumulative:**
 - Îndeplinirea condițiilor de formă și dimensiuni minime (front la stradă și suprafață) specificate pentru fiecare UTR în parte.
 - Asigurarea accesului la un drum public, direct sau prin servitute constituită legal.
 - Existența posibilității de asigurare a utilităților necesare (apă, canalizare, energie electrică) prin branșare la rețele publice sau prin sisteme individuale autorizate.

Art. 14. - Operațiuni de parcelare - reglementări

- **Regim aplicare:** obligatoriu
- **Condiții pentru divizare în peste 3 parcele:**
 - Se poate realiza doar în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat, cu excepțiile prevăzute de lege.
- **Cerințe pentru noile parcele:**
 - Respectarea condițiilor de construibilitate (suprafață și front minim) din RLU pentru UTR-ul respectiv.
 - Asigurarea de accese corespunzătoare, conform normelor în vigoare.
 - Să nu genereze disfuncționalități sau loturi reziduale neconstruibile.

Art. 15. - Indicatori urbanistici maximali

- **Principiu:** Indicatorii urbanistici (POT, CUT, Regim de Înălțime) stabiliți pentru fiecare UTR și SZF în parte sunt valori maxime.
- **Interdicție:** Nu pot fi depășiți prin nicio documentație de rang inferior (PUZ sau PUD) sau prin autorizație de construire directă.

Art. 16. - Circulații și accese, accese pietonale - reglementări

- **Cerințe acces carosabil:**
 - Fiecare parcelă construibilă trebuie să aibă acces direct dintr-o circulație publică sau dintr-un drum de servitute legal constituit.
 - Accesul trebuie dimensionat pentru a permite intervenția vehiculelor speciale în caz de urgență (pompieri, salvare), conform normelor.
- **Cerințe rețea stradală:**
 - Asigurarea continuității și coerenței rețelei la nivelul localității.
 - Amenajarea de trotuare și accese pietonale sigure și accesibilizate, conform Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) și normativelor specifice în vigoare.

**Art. 17. - Staționarea autovehiculelor**

- **Regulă generală:** Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, calculat conform normelor, se face obligatoriu în interiorul parcelei, în afara domeniului public.
- **Referință calcul:** Normele stabilite în Anexa 5 a prezentului regulament.
- **Interdicție:** Amenajarea de parcaje pe carosabil sau pe trotuare este interzisă, cu excepția cazurilor special reglementate prin PUZ aprobat și marcat corespunzător.

Art. 18. - Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor

- **Condiționare autorizare:**
 - Posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare publice existente.
 - SAU realizarea de sisteme individuale (ex: stații de epurare, puțuri forate) avizate de autoritățile competente, cu obligația contractuală a racordării ulterioare la sistemul public, la momentul extinderii acestuia.
- **Cerințe deșeuri:**
 - Asigurarea de spații special amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, dimensionate corespunzător funcțiunii, salubre, ventilate și integrate estetic în ansamblul construit.

Art. 19. - Spații libere și spații plantate

- **Regulă generală:** Asigurarea unui procent minim obligatoriu de spații verzi, calculat din suprafața totală a parcelei, conform reglementărilor pentru fiecare UTR.
- **Cerințe amenajare:** Spațiile verzi vor fi amenajate peisagistic, plantate cu vegetație specifică zonei și întreținute pe toată durata de existență a construcției.
- **Interdicție:** Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi este interzisă, conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi.

Art. 20. - Aspectul exterior al clădirilor

- **Cerințe de integrare:**
 - Volumetria, expresia arhitecturală, materialele și culorile se vor înscrie în caracterul general al zonei (definit pentru fiecare UTR).
 - Se va urmări integrarea armonioasă în contextul construit și natural și se vor evita disonanțele cromatice, volumetrice sau de finisaj.
- **Condiții speciale:**
 - În zonele protejate sau în proximitatea monumentelor istorice, se vor respecta strict prevederile avizelor de specialitate emise de autoritățile competente.



Art. 21. - Împrejmuiiri

- **Reguli împrejmuiiri la aliniament:**
 - **Tip:** Transparente, decorative sau gard viu.
 - **Design:** Înălțime și design stabilite la nivel de UTR pentru a asigura coerența frontului stradal.
- **Reguli împrejmuiiri laterale/posterioare:**
 - **Tip:** Pot fi opace, pentru a asigura intimitatea proprietăților.
- **Cerințe materiale:**
 - Se vor utiliza materiale de calitate, durabile, în armonie cu arhitectura clădirii și specificul zonei.

Art. 22. - Prevederi generale în intravilan privind valorile peisagere

- **Elemente de protejat:**
 - Peisajul natural și construit valoros.
 - Perspectivele panoramice către elemente de peisaj dominante.
 - Aliniamentele de arbori cu valoare peisagistică.
 - Malurile cursurilor de apă.
 - Elementele de relief semnificative.
- **Condiționare intervenții:**
 - Orice intervenție cu potențial impact negativ asupra acestor elemente se va realiza doar pe baza unor studii de specialitate (ex: Studiu Peisagistic) și cu avizul autorităților competente.

Art. 23. - Interdicții temporare de construire

- **Caz 1:** În zonele pentru care s-a demarat procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), până la aprobarea acestuia.
- **Caz 2:** Pentru P.U.Z.-uri și P.U.D.-uri aprobate începând cu anul 2016 (data aprobării PUG anterior), valabilitatea încetează la un an de la aprobarea noului PUG.

Art. 24. - Interdicții definitive de construire

- **Regim:** non aedificandi.
- **Excepții:** lucrări pentru diminuarea riscurilor, lucrări de utilitate publică de interes național sau local.
- **Zone cu interdicție definitivă:**



- Terenuri cu risc natural ridicat (inundabilitate, alunecări active etc.), conform studiilor de fundamentare.
- Perimetre de protecție integrală a monumentelor istorice sau a surselor de apă.
- Terenuri afectate de servituți de utilitate publică care exclud posibilitatea de construire (ex: coridoare de înaltă tensiune).
- **Abrogare:** P.U.Z.-urile și P.U.D.-urile aprobate anterior datei de 2016 sunt abrogate de drept odată cu intrarea în vigoare a prezentului PUG.

Art. 25. - Orientarea față de puncte cardinale a construcțiilor

- **Recomandare:** Asigurarea unui nivel optim de însorire pentru spațiile principale ale clădirilor.
- **Funcțiuni vizate:** Clădiri de locuit, unități de învățământ și de sănătate.
- **Spații vizate:** Camere de zi, dormitoare, săli de clasă, saloane pentru pacienți.
- **Referință normativă:** Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică.

Art. 26. - Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate

- **Regulă față de drumuri publice:** Respectarea alinamentului și a retragerilor obligatorii stabilite pentru fiecare UTR.
- **Regulă față de căi ferate:**
 - Respectarea distanțelor și zonelor de protecție din legislația specifică (ex: O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor).
 - Obținerea avizului administratorului infrastructurii feroviare pentru orice construcție în zona de siguranță.

CAPITOLUL VI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 27. - Zone de Reglementare suplimentară

Cod ZRS	Denumire ZRS	Cod ZRSD	Denumire ZRSD	Conformitate legală	Reglementare
ZRS05	Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice	Nu este cazul	Nu este cazul	Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare; delimitarea se face conform listei	Se instituie zonă de protecție pentru monumente istorice și situri arheologice. În lipsa unei delimitări prin documentație aprobată: 100 m în

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

				monumentelor istorice, studiilor istorice/arheologice și avizului DJC/Ministerului Culturii.	municipii și orașe, 200 m în comune, 500 m în extravilan, măsurat de la limita exterioară a monumentului/sitului, până la stabilirea prin documentație de urbanism avizată.
ZRS14	Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere	Nu este cazul	Nu este cazul	O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările ulterioare; se aplică și avizele administratorului drumului: CNAIR / Consiliu Județean / UAT.	Pentru drumuri se respectă zonele de siguranță și protecție stabilite de legislația drumurilor. Uzual pentru zona de protecție față de axul drumului: autostradă 50 m, drum național 22 m, drum județean 20 m, drum comunal 18 m. Reglementarea finală se corelează cu categoria drumului și avizul administratorului.
ZRS19	Zonă de protecție sanitară	ZRSD19.1	Zonă de protecție sanitară salubritate și utilități comunale	Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.	Pentru obiective de salubritate se aplică distanța în funcție de tipul obiectivului: platforme recipiente colectare deșeuri municipale — min. 10 m față de ferestrele locuințelor; pubele, unde nu se poate realiza platformă — min. 5 m față de fațada fără ferestre, cu evacuare zilnică; autobaze salubritate — 200 m; rampe / stații transfer deșeuri — 200 m; depozite controlate / incineratoare deșeuri — 500 m.
ZRS19	Zonă de protecție sanitară	ZRSD19.2	Zonă de protecție sanitară cimitire	Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.	Pentru cimitire se instituie zonă de protecție sanitară de minimum 50 m față de zonele protejate / locuințe și funcțiuni sensibile, conform normelor sanitare.

ZRS25	Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică	Nu este cazul	Nu este cazul	Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările ulterioare; Norme ANRE privind zonele de protecție și siguranță ale capacităților energetice; se aplică obligatoriu avizul operatorului de distribuție/transport.	Pentru linii electrice aeriene se instituie zone de protecție și siguranță față de axul LEA, în funcție de tensiune: LEA 0,4 kV / 20 kV — 24 m total, adică 12 m + 12 m; LEA 110 kV — 37 m total, 18,5 m + 18,5 m; LEA 220 kV — 55 m total, 27,5 m + 27,5 m; LEA 400 kV — 75 m total, 37,5 m + 37,5 m. Pentru posturi TRAFU, stații electrice și cabluri subterane, limitele se stabilesc prin avizul operatorului.
-------	--	---------------	---------------	--	---

ZRS05 – Zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice

Zona de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reprezintă arealul delimitat în jurul acestora, în cadrul căruia se instituie restricții și condiționări specifice în vederea conservării, protejării și punerii în valoare a patrimoniului cultural construit și arheologic.

Regimul juridic al acestor zone este reglementat în principal prin:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată;

precum și prin normele metodologice aferente și avizele emise de Ministerul Culturii.

Conform legislației în vigoare, pentru fiecare monument istoric se instituie o zonă de protecție, delimitată prin documentații de urbanism avizate de Ministerul Culturii sau, în lipsa unei delimitări explicite, se aplică o zonă de protecție standard.

Astfel:

- în intravilan, zona de protecție este, de regulă, de minimum 100 m în jurul monumentului istoric;

- în extravilan, zona de protecție este de minimum 200 m, dacă prin studii de specialitate nu se stabilește o altă limită.

Pentru siturile arheologice, zonele de protecție și de interes arheologic sunt stabilite conform OG nr. 43/2000, putând include atât perimetrul sitului, cât și zonele adiacente necesare protejării contextului arheologic.

În interiorul ZRS05, orice intervenție (construire, desființare, modificare, schimbare de destinație, lucrări de infrastructură etc.) este permisă numai cu respectarea condițiilor impuse prin documentațiile de urbanism și cu obținerea avizului Ministerului Culturii sau al direcțiilor județene pentru cultură.

Scopul instituirii acestei zone este de a asigura:

- protejarea valorilor istorice, arhitecturale și arheologice;
- menținerea cadrului ambiental și a relațiilor vizuale ale monumentului;
- integrarea controlată a intervențiilor noi în contextul construit existent.

ZRS05 se introduce în documentațiile de urbanism ca zonă cu reglementări speciale, având un regim restrictiv de construire, stabilit prin Regulamentul Local de Urbanism și prin avizele autorităților competente în domeniul protejării patrimoniului cultural.

ZRS14 – Zona de protecție a căilor de comunicație și transporturi

Zona de protecție a căilor de comunicație și transporturi (ZRS13) cuprinde terenurile situate în vecinătatea infrastructurilor rutiere și feroviare, instituite în scopul asigurării condițiilor de siguranță a circulației, protejării și funcționării optime a acestora, precum și pentru rezervarea terenurilor necesare dezvoltării și modernizării rețelelor de transport.

Regimul juridic al acestor zone este stabilit în conformitate cu:

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport;

- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române, republicată; precum și alte reglementări tehnice și normative emise de autoritățile competente (CNAIR, CFR, autorități locale).

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, zonele de protecție ale infrastructurilor rutiere se stabilesc de la limita exterioară a amprizei drumului, după cum urmează:

- pentru **autostrăzi și drumuri expres**: minimum **50 m de fiecare parte**;
- pentru **drumuri naționale**: minimum **22 m de fiecare parte**;
- pentru **drumuri județene**: minimum **20 m de fiecare parte**;
- pentru **drumuri comunale**: minimum **18 m de fiecare parte**.

Pentru infrastructura feroviară, conform reglementărilor specifice, zona de protecție se stabilește la o distanță de **minimum 20 de metri și una de 50 (siguranță) de o parte și de cealaltă a căii ferate..**

În cadrul zonei ZRS13, realizarea oricăror lucrări de construire, desființare, modernizare, extindere sau schimbare de destinație a terenurilor și construcțiilor este permisă numai cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și cu obținerea prealabilă a **avizelor și acordurilor administratorilor infrastructurilor de transport** (CNAIR, consilii județene, autorități locale, CFR, după caz).

Se interzic sau se limitează, după caz:

- amplasarea construcțiilor care pot afecta siguranța circulației sau integritatea infrastructurii;
- realizarea de accese neautorizate la drumurile publice;
- amplasarea de panouri publicitare, plantații sau alte elemente care pot diminua vizibilitatea sau siguranța traficului;
- executarea de lucrări în zona drumurilor sau căilor ferate fără acordul administratorului.

De asemenea, în aceste zone se vor respecta retragerile minime față de limitele drumurilor sau ale infrastructurii feroviare, stabilite prin legislația specifică și detaliate prin documentațiile de urbanism aprobate.

Zona ZRS13 se instituie ca zonă cu regim special de protecție și restricții, având ca obiectiv asigurarea funcționării în condiții de siguranță a infrastructurilor de transport, protejarea acestora, precum și crearea rezervelor de teren necesare pentru dezvoltarea și modernizarea rețelilor de comunicație.

ZRS19 - Zonă de protecție sanitară

Zona de protecție sanitară aferentă obiectivelor de salubritate și utilități comunale se instituie conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, precum și conform avizelor emise de autoritățile competente.

Pentru punctele/platformele de colectare a deșeurilor municipale se va respecta o distanță minimă de 10 m față de ferestrele locuințelor. În situații justificate, unde nu este posibilă amenajarea unei platforme complete, se pot amplasa pubele pentru colectare selectivă la minimum 5 m față de fațada fără ferestre, cu condiția evacuării ritmice a deșeurilor și menținerii condițiilor de igienă.

Pentru obiectivele de salubritate de tip autobază a serviciilor de salubritate, stație/rampă de transfer deșeurilor sau alte instalații similare, zona de protecție sanitară se stabilește, după caz, la minimum 200 m față de teritoriile protejate. Pentru depozite controlate de deșeurilor sau incineratoare de deșeurilor, zona de protecție sanitară se stabilește la minimum 500 m față de teritoriile protejate, cu respectarea avizelor sanitare, de mediu și a reglementărilor specifice.

În interiorul zonei de protecție sanitară se restricționează amplasarea de locuințe, instituții de învățământ, unități sanitare, unități de alimentație publică, spații de cazare, funcțiuni turistice sau alte funcțiuni sensibile din punct de vedere sanitar. Sunt permise spații verzi, circulații, parcaje, rețele tehnico-edilitare, lucrări de întreținere, construcții și amenajări strict necesare funcționării obiectivului, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

Zona ZRS19 se instituie ca zonă cu regim special de protecție sanitară și restricții, având ca obiectiv protejarea sănătății populației, prevenirea disconfortului olfactiv și a riscurilor de contaminare, precum și asigurarea funcționării în condiții corespunzătoare a obiectivelor de gospodărie comunală, salubritate, utilități publice și cimitire

ZRS25 – Zona de protecție a infrastructurii de transport și alimentare cu energie electrică

Zona de protecție a infrastructurii de transport și alimentare cu energie electrică (ZRS25) cuprinde terenurile situate în vecinătatea liniilor electrice aeriene (LEA), liniilor electrice subterane, stațiilor electrice și altor instalații energetice, instituite în scopul asigurării funcționării în condiții de siguranță a sistemului energetic național, protejării populației și bunurilor, precum și pentru prevenirea amplasării unor construcții sau activități incompatibile.

Regimul juridic al acestor zone este stabilit în conformitate cu:

- Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;

- Normele tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobate de ANRE;

precum și reglementările tehnice specifice emise de operatorii de rețea (Transelectrica, distribuitori de energie electrică).

Zona de protecție și zona de siguranță aferente liniilor electrice și instalațiilor energetice se stabilesc în funcție de tipul și caracteristicile tehnice ale acestora (tensiune nominală, tipul de amplasare – aerian/subteran, categoria de importanță).

În cazul **liniilor electrice aeriene (LEA)**, zonele de protecție au, în mod orientativ, următoarele valori minime:

pentru **LEA de medie tensiune (până la 20 kV)**: minimum **8 -24 m culoar total**

pentru **LEA de înaltă tensiune (110 kV)**: minimum **24 m culoar total**;

pentru **LEA de foarte înaltă tensiune (220 kV și 400 kV)**: 55m, în funcție de tipul liniei.

Pentru **liniile electrice subterane**, zona de protecție este, de regulă:

1–2 m de fiecare parte a traseului, în funcție de tensiune și configurația rețelei.

În cazul **stațiilor electrice și posturilor de transformare**, zonele de protecție și siguranță se stabilesc prin documentații tehnice și avize ale operatorului de rețea, în funcție de capacitate și amplasament.

În cadrul zonei ZRS25, realizarea oricăror lucrări de construire, desființare, plantare sau schimbare de destinație a terenurilor este permisă numai cu respectarea prevederilor legale și cu obținerea **avizului operatorului de rețea de energie electrică**.

Se interzic sau se limitează, după caz:

-amplasarea de construcții în culoarele de protecție ale liniilor electrice aeriene;

- plantarea de arbori de talie înaltă în apropierea rețelelor electrice;
- executarea de lucrări care pot afecta integritatea rețelelor sau siguranța în exploatare;
- utilizarea terenurilor în moduri care pot genera riscuri de electrocutare, incendiu sau avarii.

De asemenea, în zonele de siguranță se impun restricții suplimentare privind regimul de înălțime al construcțiilor, distanțele față de conductoare și accesul pentru întreținerea instalațiilor.

Zona ZRS25 se instituie ca zonă cu regim special de protecție și restricții, având ca obiectiv asigurarea funcționării în condiții de siguranță a infrastructurii energetice, protejarea populației și a mediului, precum și garantarea posibilităților de dezvoltare și modernizare a rețelelor de transport și distribuție a energiei electrice. Reglementările specifice se detaliază prin Regulamentul Local de Urbanism și se aplică în corelare cu avizele operatorilor de rețea și ale autorităților competente.

Art. 28. - Zone și Subzone Funcționale (ZF / SZF)

(1) Principiu: Inventarul zonelor și subzonelor funcționale este structurat pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) și detaliat în capitolele următoare.

(2) Lista UTR-urilor delimitate la nivelul UAT:

UTR	Denumire	Cod SZF	Denumire SZF	POTmax	CUTmax	Rhmax
A	Zonă aflată permanent sub ape	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
M2	Zonă mixtă	SZF08.1	Zonă mixtă de locuire	60%	1	P+2E
Ip	Zonă de instituții publice	SZF09.1, SZF09.2, SZF09.3, SZF09.4	Educați, Sănătate și asistență socială, Administrație publică, Culte și cultură	Pentru centre educaționale :POTmax 25% (vezi articolul "E") În cazul în care se dorește integrarea unui teren de sport închis tip "seră" POT poate crește la 50%. b) Pentru dispensare,	Pentru centre educaționale :CUTmax = 1,8. b) Pentru dispensare, policlinici și cabinete medicale : CUTmax = 0,7	Pentru centre educaționale : P+2E+M Înălțime maximă la cornișă / atic: 12.0 m, Înălțime maximă totală: 20.0 m. b) Pentru dispensare, policlinici și cabinete medicale : P+1E, Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, Înălțime maximă totală: 9.0 m; c)Pentru

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

				policlinici și cabinete medicale :POTmax = 35% c) Pentru administrație publică POTmax = 60%; d) Pentru clădiri tip cultură și culte POTmax = 45%	c) Pentru administrație publică CUTmax 1,2; d) Pentru clădiri tip cultură și culte CUTmax = 2;	administrație publică P+1E, Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, Înălțime maximă totală: 9.0 m; d) Pentru clădiri tip cultură și culte P+1E, Înălțime maximă la cornișă / atic: 12.0 m, Înălțime maximă totală: 20.0 m
Lm	Zona de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.4	Locuințe individuale și colective mici	40%	0,8	P+3E+M
Li	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.1	Locuințe individuale cu regim redus	40%	0,8	P+1E+M
Le	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.2	Locuințe individuale în context rural	30%	0,6	P+1E
Lc	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare	SZF11.3	Locuințe individuale izolate	45%	0,8	P+1E
Gc1	Zonă de gospodării comunale	SZF13.1	Salubritate și utilități comunale	40%	0.6	P
Gc2	Zonă de gospodării comunale	SZF13.2	Cimitire	80%	0.8	P
Sv	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.1	Spații verzi publice	10%	0,1	P
Svs	Zonă de spații verzi, sport și agrement	SZF14.2	Spații destinate sportului și agrementului	50 %	0.6	P
In1	Zonă de unități industriale și de depozitare	SZF12.1	Producție mică și atelier	40%	0.6	P+1E+M
In3	Zonă de unități industriale și de depozitare	SZF12.3	Depozitare și logistică	40%	0.8	P+1E+M

CAPITOLUL VII - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

**Art. 29. - Domeniul de aplicare și principii de reglementare**

(1) Prevederile prezentului capitol detaliază reglementările pentru fiecare zonă și subzonă funcțională (ZF/SZF), structurate pe Unități Teritoriale de Referință (UTR) definite în Capitolul VI.

Art. 30. - Structura fișelor de reglementare pentru Unitățile Teritoriale de Referință (UTR-uri)**UTR A - Zonă aflată permanent sub ape**

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	A
	Denumire	Zonă aflată permanent sub ape
	Zonă funcțională dominantă	ZF01
	Denumire	Zonă aflată permanent sub ape
	Subzonă Funcțională	ZF01
	Denumire	Zonă aflată permanent sub ape
B1	Utilizări admise	Sunt admise lucrări hidrotehnice pentru gospodărirea apelor, precum diguri, baraje, deversoare, regularizări de albie, lucrări de protecție și consolidare a malurilor, instalații pentru monitorizarea și administrarea resurselor de apă, instalații pentru navigație și semnalizare hidrotehnică, precum și lucrări necesare întreținerii și exploatarei cursurilor de apă sau a luciului de apă.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Sunt permise amenajări pentru pescuit recreativ sau piscicultură, amenajări pentru agrement și turism nautic cu caracter ușor și reversibil, lucrări de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, pasarele, conducte și rețele tehnico-edilitare), precum și lucrări pentru captarea sau evacuarea apelor, cu condiția obținerii avizelor autorităților competente și respectării legislației privind gospodărirea apelor.
B3	Utilizări interzise	Se interzice realizarea construcțiilor permanente destinate locuirii, industriei sau serviciilor, depozitarea de deșeuri sau materiale care pot polua apa, desfășurarea activităților care pot conduce la poluarea apei, solului sau ecosistemelor acvatice, realizarea lucrărilor de umplutură sau modificarea regimului hidrologic fără avizele legale, precum și orice construcții sau amenajări care împiedică scurgerea naturală a apelor sau afectează ecosistemele acvatice; Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2" este total interzisă
E	Caracteristici ale parcelor	Nu este cazul

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

F	Amplasarea față de aliniament	Nu este cazul
G	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Nu este cazul
H	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Nu este cazul
I	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
J	Circulații și accesuri	Accesul în zonă este permis numai pentru lucrări de exploatare, întreținere și administrare a cursurilor sau luciurilor de apă, pentru intervenții hidrotehnice, monitorizarea resurselor de apă și pentru activități de agrement nautic, acolo unde acestea sunt permise. Circulațiile vor fi limitate la trasee tehnice sau de serviciu, realizate astfel încât să nu afecteze regimul natural al apelor, stabilitatea malurilor sau ecosistemele acvatice. Orice lucrări de acces, poduri, podețe, pasarele sau traversări ale cursurilor de apă se pot realiza numai cu avizul administratorului cursului de apă și al autorităților competente în domeniul gospodăririi apelor.
K	Staționarea autovehiculelor	Staționarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul zonelor aflate permanent sub ape. Parcarea se va realiza numai în zone special amenajate situate în afara acestei zone, pe terenuri stabile, fără a afecta regimul hidrologic, malurile sau calitatea apei. Sunt admise doar staționări temporare ale vehiculelor de intervenție, întreținere sau exploatare, strict pentru desfășurarea activităților specifice de administrare a luciului de apă.
L	Înălțimea maximă admisă	Nu este cazul
M	Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
N	Echipare edilitară	Nu este cazul
O	Spații libere și plantate	Nu este cazul
P	Împrejmuiri	Se recomandă realizarea unor împrejmuiri transparente sau din garduri vii.
Q	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	10%
R	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0.1
S	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS14; ZRS19; ZRS25

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism**UTR M2 - Zonă mixtă de locuire**

Indicati v	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	M2
	Denumire	Zonă mixtă de locuire
	Zonă funcțională dominantă	ZFo8
	Denumire	Zonă mixtă
	Subzonă Funcțională	SZF08.2
	Denumire	Zonă mixtă de locuire
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Zonă mixtă de activități locale reprezintă o subzonă rurală destinată funcțiunilor complementare de interes cotidian, care deservește în principal populația din proximitate. Aceasta este caracterizată printr-un amestec echilibrat de funcțiuni, incluzând locuire, comerț de mică amploare, servicii, birouri, echipamente publice și activități nepoluante, integrate în țesutul urban existent. Structura urbană este, de regulă, omogenă, cu parcelare adaptată dezvoltărilor recente sau etapelor de extindere a localității, permițând o flexibilitate funcțională și o adaptare ușoară la nevoile comunității. Clădirile au regimuri de înălțime reduse sau medii și sunt dispuse astfel încât să asigure o bună relație între spațiul construit și cel liber, cu accese directe și vizibilitate către spațiul public. Activitățile desfășurate sunt preponderent de interes local, contribuind la crearea unor zone active, accesibile și funcționale, care susțin viața de zi cu zi a locuitorilor. Prin specificul său, UTR M1 favorizează mixitatea funcțională și dezvoltarea unor poli de proximitate, reducând necesitatea deplasărilor și consolidând coeziunea urbană.
B1	Utilizări admise	Locuință individuală (principal); servicii (complementar), Spații comerciale mici (complementar), Activități de agricultură (complementar), Locuințe individuale cu etaj și mixitate funcțională la parter
B2	Utilizări admise cu condiționări	Restaurante, spații turistice, magazine comerciale de tip retail, servicii veterinare și de sănătate (farmacii, cabinete veterinare) conform normelor tehnice în vigoare și obținerii avizelor din partea entităților autorizate specifice funcționalității;
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 40 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageră față de aliniament : 3.0m față de străzile locale, 5.0m față de drumurile județene și comunale



E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Pentru orice funcțiune în afară de cea de locuire, se va asigura un loc de parcare la 150 mp construiți; Parcare se va realiza în imediata vecinătate a accesului dar nu mai aproape de 3.0 față de accesul în construcție;
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+2E; Înălțime maximă la cornișă / atic: 12.0 m, Înălțime maximă totală: 15.0 m
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperișul va fi (după caz) sub aceeași formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 20% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor avea un aspect unitar și reprezentativ Se vor realiza, de regulă, din garduri transparente sau semitransparente (metal, lemn, combinații metal-lemn), montate pe un soclu opac din zidărie sau beton tencuit. Forma și structura împrejmuirilor vor fi simple, cu elemente verticale sau grilaje decorative discrete, evitându-se modelele masive sau ornamentația excesivă.; Soclul va avea o înălțime de aproximativ 0,30–0,60 m, iar înălțimea totală a împrejmuirii către stradă va fi, de regulă, 1,20–1,80 m. Sunt permise materiale precum metalul, lemnul, zidăria tencuită, piatra sau combinații ale acestora, cu finisaje de calitate și culori neutre.; Se interzic împrejmuirile din panouri prefabricate din beton nefinisat, tablă ondulată, plasă metalică neprotejată sau alte materiale improprii, precum și realizarea unor garduri opace sau cu înălțimi excesive care afectează imaginea spațiului public.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	POTmax 60%

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	CUTmax = 1
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS05; ZRS14; ZRS19; ZRS25

UTR Ip - Instituții și servicii publice

Indicații	Atribut	Valoare
v		
	Unitate Teritorială de Referință	Ip
	Denumire	Instituții și servicii publice
	Zonă funcțională dominantă	ZF09
	Denumire	Zonă instituții publice
	Subzonă Funcțională	SZF09.1, SZF09.2, SZF09.3, SZF09.4
	Denumire	Educație, Sănătate și asistență socială, Administrație publică, Culte și cultură
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Instituții și servicii publice reprezintă zone destinate funcțiunilor de interes public, amplasate în afara centrului administrativ principal sau a centrelor comunale secundare, dar cu rol esențial în deservirea comunității. Aceste zone includ echipamente și servicii din domenii precum educația (unități de învățământ), sănătatea și asistența socială (dispensare, centre sociale), administrația publică locală, precum și culte și cultură (lăcașuri de cult, cămine culturale, biblioteci). Structura acestor zone este adaptată funcțiunilor specifice, cu parcele dimensionate corespunzător și acces facil din rețeaua de circulație, pentru a asigura accesibilitatea utilizatorilor. Clădirile sunt dispuse izolat sau în ansambluri, cu spații libere aferente (curți, zone verzi, locuri de parcare), necesare desfășurării activităților. Prin specificul lor, aceste zone contribuie la echilibrarea teritorială a serviciilor publice, asigurând accesul populației la funcțiuni esențiale și reducând presiunea asupra zonelor centrale.



B1	Utilizări admise	Instituții publice și servicii de interes public din domeniul educației (grădinițe, școli, licee, centre educaționale), sănătății și asistenței sociale (dispensare, cabinete medicale, centre de permanență, centre sociale), administrației publice (sedii administrative, servicii publice locale), culte religioase și activități aferente (lăcașuri de cult, case parohiale), instituții culturale (biblioteci, cămine culturale, muzee locale, centre culturale), spații pentru activități comunitare și civice, spații verzi amenajate, circulații pietonale și carosabile, parcaje și echipare edilitară aferentă.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Birouri și servicii profesionale, activități comerciale de mică amploare, alimentație publică, locuințe de serviciu sau locuințe existente, activități culturale sau sociale cu aflux de public, extinderi și modernizări ale clădirilor existente, schimbări de destinație în clădiri existente, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici, asigurării acceselor și locurilor de parcare necesare, compatibilității cu funcțiunea dominantă de instituții publice și respectării normelor de protecție a mediului și a vecinătăților.
B3	Utilizări interzise	Activități industriale sau de producție, depozitare și logistică, unități agro-zootehnice, comerț en-gros, activități generatoare de poluare, zgomot, vibrații sau mirosuri, activități cu trafic greu, service auto, spălătorii auto, stații de carburanți sau GPL, depozități neorganizate și orice activități incompatibile cu funcțiunile de educație, sănătate, asistență socială, administrație publică, cultură și culte; Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2" este total interzisă
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Pentru centre educaționale. Suprafață minimă parcelă: 1200 mp; Pentru unitățile de învățământ preșcolar (grădinițe), suprafața terenului trebuie să asigure minimum 22 m ² de teren pentru fiecare copil. Pentru unitățile de învățământ primar, gimnazial, liceal și profesional, suprafața terenului trebuie să asigure minimum 20 m ² de teren pentru fiecare elev. Din punct de vedere urbanistic, suprafața ocupată de construcții nu poate depăși 25% din suprafața totală a terenului, iar minimum 75% din teren trebuie să rămână liber pentru curți, terenuri de sport, spații verzi și zone de recreație aferente unității de învățământ, conform HG 525/1996, Front minim la stradă: 20 m; Adâncime minimă: 60m; b) Pentru dispensare, policlinici sau cabinete medicale fără internare, suprafața terenului se stabilește în funcție de capacitatea și necesitățile funcționale ale unității medicale, astfel încât să permită amplasarea clădirilor, realizarea acceselor pietonale și carosabile, asigurarea locurilor de parcare, precum și amenajarea spațiilor verzi aferente. Dimensiunea parcelei trebuie să permită respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin documentațiile de urbanism și normele sanitare în vigoare. c) Pentru administrație publică; Suprafață minimă parcelă: 300 mp; Front minim la stradă: 12 m; Adâncime minimă: 25.0m; d) Pentru clădiri de tip cult și cultură. Suprafață minimă parcelă : 600mp, Front minim la stradă 12m; Adâncime minimă : 50.0m;
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageră față de aliniament : 3.0m față de străzile locale, 5.0m față de drumurile județene și comunale

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Pentru orice funcțiune în afară de cea de locuire, se va asigura un loc de parcare la 150 mp construiți; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului dar nu mai aproape de 3.0 față de accesul în construcție;
J	Înălțimea maximă admisă	a) Pentru centre educaționale : P+2E+M Înălțime maximă la cornișă / atic: 12.0 m, Înălțime maximă totală: 20.0 m. b) Pentru dispensare, policlinici și cabinete medicale : P+1E, Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, Înălțime maximă totală: 9.0 m; c) Pentru administrație publică P+1E, Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, Înălțime maximă totală: 9.0 m; d) Pentru clădiri tip cultură și culte P+1E, Înălțime maximă la cornișă / atic: 12.0 m, Înălțime maximă totală: 20.0 m
K	Aspectul exterior al clădirilor	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să fie adecvat funcțiunii administrative și caracterului reprezentativ al zonei contribuind la formarea unei imagini rurale coerente și de calitate. Volumetria, proporțiile, materialele și culorile fațadelor vor fi armonizate cu fondul construit existent și cu specificul arhitectural local. Se recomandă utilizarea materialelor durabile și a finisajelor de calitate (tencuieli decorative, piatră, cărămidă aparentă, lemn, metal sau alte materiale similare), evitându-se materialele precare sau improvizate; Fațadele orientate către spațiile publice, vor avea un tratament arhitectural îngrijit, cu o compoziție clară și proporții echilibrate. Se vor evita elementele arhitecturale improprii zonei rurale sau centrale (volume discordante, culori stridente, placări improprii, elemente decorative excesive); În cazul intervențiilor asupra clădirilor existente (reabilitări, extinderi sau supraetajări), aspectul exterior trebuie să fie tratat unitar și să nu afecteze imaginea urbană a zonei centrale. Instalațiile tehnice vizibile (echipamente de climatizare, antene, cabluri etc.) vor fi integrate discret în arhitectura clădirii; De asemenea, firmele, reclamele și elementele de semnalistică vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu afecteze aspectul arhitectural al clădirilor și imaginea spațiului public; Pentru aspectul exterior al bisericilor din zonele rurale, trebuie să respecte specificul arhitecturii tradiționale și să se integreze armonios în peisajul satului. Se recomandă volumetrii simple, planuri tradiționale (treflat sau cruciform) și turle proporționate. Fațadele pot fi tencuite și finisate în culori deschise, precum alb sau crem, cu elemente decorative discrete. Soclul poate fi realizat din piatră, iar acoperișul din tablă fâltuită sau șindrilă în culori închise. Elementele din lemn,

		precum streășina sau pridvorul, contribuie la caracterul local. Se recomandă evitarea materialelor moderne stridente, a culorilor intense și a volumelor disproporționate față de construcțiile din jur.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	a) În cadrul incintelor destinate funcțiunilor de educație (grădinițe, școli, licee), se vor asigura spații libere și plantate în proporție de minimum 30% din suprafața terenului. Acestea vor include zone verzi amenajate, spații pentru recreere și activități în aer liber, precum și arbori pentru umbră. Spațiile verzi vor fi amenajate cu vegetație adaptată condițiilor locale și vor fi distribuite astfel încât să contribuie la confortul climatic și la desfășurarea activităților educaționale; b) Pentru unitățile sanitare (dispensare, centre medicale, spitale), se vor asigura spații libere și plantate de minimum 30% din suprafața terenului. Acestea vor include zone verzi amenajate pentru relaxarea pacienților și a personalului, alinamente de arbori și suprafețe plantate care contribuie la îmbunătățirea microclimatului și la reducerea poluării. Spațiile verzi vor fi amplasate astfel încât să nu interfereze cu circulațiile de acces și cu zonele destinate intervențiilor de urgență; c) Pentru clădirile cu funcțiuni administrative se vor asigura spații libere și plantate în proporție de minimum 20% din suprafața terenului. Acestea pot include grădini amenajate, alinamente de arbori și spații verzi decorative în zona acceselor principale. Amenajarea acestora va urmări integrarea clădirii în peisajul local și asigurarea unui cadru urban reprezentativ pentru instituțiile publice; d) În cazul lăcașurilor de cult și al anexelor aferente, spațiile libere și plantate vor ocupa minimum 40% din suprafața terenului. Acestea vor include spații verzi amenajate, arbori de aliniament și zone plantate care contribuie la crearea unui cadru ambiental adecvat caracterului spiritual al amplasamentului. Amenajările vor permite desfășurarea ceremoniilor religioase în aer liber și vor păstra caracterul deschis și reprezentativ al incintei; e) Pentru instituțiile culturale (case de cultură, biblioteci, muzee, centre culturale), se vor asigura spații libere și plantate în proporție de minimum 25% din suprafața terenului. Acestea pot include grădini publice, spații pentru evenimente culturale în aer liber și zone verzi decorative. Vegetația utilizată va contribui la integrarea construcției în



		contextul urban sau rural și la crearea unor spații atractive pentru activități culturale și recreative.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile către spațiul public vor avea un aspect unitar și reprezentativ, adecvat caracterului zonei centrale administrative. Se vor realiza, de regulă, din garduri transparente sau semitransparente (metal, lemn, combinații metal-lemn), montate pe un soclu opac din zidărie sau beton tencuit. Forma și structura împrejmuirilor vor fi simple, cu elemente verticale sau grilaje decorative discrete, evitându-se modelele masive sau ornamentația excesivă.; Soclul va avea o înălțime de aproximativ 0,30–0,60 m, iar înălțimea totală a împrejmuirii către stradă va fi, de regulă, 1,20–1,80 m. Sunt permise materiale precum metalul, lemnul, zidăria tencuită, piatra sau combinații ale acestora, cu finisaje de calitate și culori neutre.; Se interzic împrejmuirile din panouri prefabricate din beton nefinisat, tablă ondulată, plasă metalică neprotejată sau alte materiale improprii, precum și realizarea unor garduri opace sau cu înălțimi excesive care afectează imaginea spațiului public.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	a) Pentru centre educaționale :POTmax 25% (vezi articolul "E") În cazul în care se dorește integrarea unui teren de sport închis tip "seră" POT poate crește la 50%. b) Pentru dispensare, policlinici și cabinete medicale :POTmax = 35% c) Pentru administrație publică POTmax = 60%; d) Pentru clădiri tip cultură și culte POTmax = 45%

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	a) Pentru centre educaționale :CUTmax = 1,8. b) Pentru dispensare, policlinici și cabinete medicale : CUTmax = 0,7 c) Pentru administrație publică CUTmax 1,2; d) Pentru clădiri tip cultură și culte CUTmax = 2;
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS05; ZRS14; ZRS19

UTR Li - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Li
	Denumire	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zona de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă Funcțională	SZF11.1
	Denumire	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Este amplasat în proximitatea zonei centrale a localității, reprezentând un nucleu funcțional și spațial consolidat, caracterizat printr-un țesut rural preexistent, relativ coerent, dar cu evoluții organice în timp. Structura parcellară reflectă specificul așezărilor rurale, cu loturi de dimensiuni variabile, fronturi discontinue și o relație directă între locuință și spațiile gospodărești. Zona se definește printr-o așezare rurală cu caracter netraditional, în care fondul construit existent nu urmează în mod strict tiparele vernaculare clasice, ci integrează intervenții și extinderi succesive. Astfel, se conturează un cadru flexibil, ce permite inserția unor funcțiuni complementare locuirii, precum comerțul de proximitate, servicii sau activități mici nepoluante, contribuind la vitalitatea zonei centrale. Arhitectura este una mixtă, rezultată din suprapunerea mai multor etape de dezvoltare, combinând elemente tradiționale cu influențe contemporane și intervenții recente. Se remarcă un eclectism specific mediului rural în transformare, în care coexistă volume simple, acoperișuri în două sau patru ape, alături de construcții modernizate sau reinterpretări ale stilului tradițional. Regimul redus de înălțime, predominant P și P+1, menține o scară umană și o integrare armonioasă în contextul local, asigurând un echilibru între conservarea identității rurale și adaptarea la cerințele actuale de locuire și dezvoltare.
B1	Utilizări admise	Locuință individuală (principal) Mici servicii (complementar), Spații comerciale mici (complementar)
B2	Utilizări admise cu condiționări	Pensiune agroturistică: admisă cu condiția elaborării unui PUD și obținerii avizului specific de la autoritatea competentă în turism.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 360 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 30 m. Pentru parcele cu o suprafață mai mică de 360mp se va elabora PUD pentru a justifica retragerile față de aliniament în cazul în care imobilul este deservit de un Drum național sau Drum Județean
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Dacă alinierea existentă (egală la minim 3 imobile) nu este constantă se va opta pentru o retragere față de aliniament de minim 5.0m . În cazul în care imobilul este accesibil dintr-un drum național / județean / comunal se va opta pentru avizul din partea administratorului drumului la nivel de obținere de autorizație de construire.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : II/2, dar nu mai puțin de 3.0m; Retragere posterioară : II/2, dar nu mai puțin de 5.0m. Dacă vecinătățile prezintă un regim de construire înșiruit sau cuplat, imobilul în cauză se va adapta la context, regimul de construire fiind asemenea cu a imobilului din vecinătatea vestică respectiv estică
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puțin de 3m.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va studia punctul "Q"
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: D+ P+1E+M; Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, Înălțime maximă totală: 10.0 m
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperișul va fi (după caz) sub aceeași formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Procent minim spații verzi: 30 %
N	Împrejmui	Integral pe conturul parcelei; Înălțime maximă împrejmuire 1,8m. Împrejmuirea trebuie să fie asemănătoare la nivel de material și de structura cu a vecinătăților imediate. În cazul în care se propune o altă împrejmuire a imobilului autoritățile locale vor fi notificate și vor oferi confirmarea privind decizia de împrejmuire.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	40%
P	Coefficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0,8

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS05; ZRS14; ZRS19; ZRS25
----------	---	---

UTR Le - Locuințe individuale în context rural

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Le
	Denumire	Locuințe individuale în context rural
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zona de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă Funcțională	SZF11.2
	Denumire	Locuințe individuale în context rural
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Este amplasat în zonele de extremitate ale intravilanului, având rol de tranziție între spațiul construit al localității și teritoriul agricol din extravilan. Acest areal funcționează ca o zonă tampon, asigurând o trecere graduală de la mediul locuibil la cel productiv, specific activităților agricole. Țesutul este de tip rural periferic, caracterizat prin parcelări mai aerisite și o ocupare mai redusă a terenului, în comparație cu vatra satului. Funcțiunea dominantă este locuirea individuală, completată de activități conexe gospodărești, precum cultivarea terenului sau creșterea animalelor de mici dimensiuni, desfășurate într-un mod nepoluant și destinate în principal uzului propriu. Fondul construit este relativ recent, evidențiind o etapă de dezvoltare mai nouă a localității. Arhitectura este simplă, cu influențe moderne, fără o accentuare a elementelor tradiționale, fiind orientată mai degrabă spre funcționalitate decât spre expresie stilistică. Construcțiile au, în general, regim de înălțime scăzut (P sau P+1) și sunt însoțite frecvent de anexe gospodărești, integrate în cadrul parcelei. Regimul de construire este predominant izolat, favorizând o relație directă cu terenul și spațiile verzi din jur, deși pot exista punctual și alte tipuri de amplasare. În ansamblu, zona reflectă un caracter rural contemporan, adaptat nevoilor actuale de locuire și exploatare agricolă de mică intensitate.
B1	Utilizări admise	Locuință individuală (principal) Spații comerciale mici (complementar) Activități de agricultură pentru consum propriu
B2	Utilizări admise cu condiționări	Pensiune agroturistică: admisă cu condiția elaborării unui PUD și obținerii avizului specific de la autoritatea competentă în turism. Creștere de animale într-un context nepoluant cu avizul organelor de specialitate
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

		"B2"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 40 m. Pentru parcele cu o suprafață mai mică de 360mp se va elabora PUD pentru a justifica retragerile față de aliniament în cazul în care imobilul este deservit de un Drum național sau Drum Județean
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Dacă alinierea existentă (egală la minim 3 imobile) nu este constantă se va opta pentru o retragere față de aliniament de minim 5.0m . În cazul în care imobilul este accesibil dintr-un drum național / județean / comunal se va opta pentru avizul din partea administratorului drumului la nivel de obținere de autorizație de construire.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 5.0m. Dacă vecinătățile prezintă un regim de construire înșiruit sau cuplat, imobilul în cauză se va adapta la context, regimul de construire fiind asemenea cu a imobilului din vecinătatea vestică respectiv estică
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puțin de 3m.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va studia punctul "Q"
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: D+P+1E+; Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, Înălțime maximă totală: 9.0 m
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperișul va fi (după caz) sub aceeași formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Procent minim spații verzi: 40 %
N	Împrejmuiuri	Integral pe conturul parcelei; Înălțime maximă împrejmuire 1,8m. Împrejmuirea trebuie să fie asemănătoare la nivel de material și de structura cu a vecinătăților imediate. În cazul în care se propune o altă împrejmuire a imobilului autoritățile locale vor fi notificate și vor oferi confirmarea privind decizia de împrejmuire.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	30%

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0,6
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS05; ZRS14; ZRS19; ZRS25

UTR Lc - Locuințe individuale izolate

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Lc
	Denumire	Locuințe individuale izolate
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zona de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă Funcțională	SZF11.3
	Denumire	Locuințe individuale izolate
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Este caracterizat prin amplasarea în afara trupului intravilan principal, sub forma unor cătune dispersate, integrate într-un peisaj predominant rural și agricol. Aceste grupări sunt alcătuite dintr-un număr redus de imobile, organizate într-o structură simplă, cu relații funcționale directe între locuire și activitățile specifice mediului rural. Zona se definește printr-o prezență accentuată a activităților agricole și de creștere a animalelor, acestea constituind componenta principală a modului de utilizare a terenului. Gospodăriile sunt concepute ca unități autonome, în care locuința este completată de anexe necesare desfășurării activităților productive, precum hambare, spații de depozitare sau adăposturi pentru animale. Aceste anexe sunt bine evidențiate în cadrul parcelei și au o legătură funcțională directă sau indirectă cu locuința. Regimul de construire este exclusiv izolat, fiecare gospodărie fiind amplasată independent pe parcelă, cu distanțe semnificative față de vecinătăți, reflectând caracterul dispers al cătunelor. Construcțiile au, în general, un regim redus de înălțime, adaptat nevoilor funcționale și contextului rural. Un aspect definitoriu al acestei zone îl constituie autonomia în ceea ce privește infrastructura edilitară, multe dintre gospodăriile fiind echipate cu sisteme proprii de alimentare cu apă, evacuare sau energie, nefiind în mod obligatoriu racordate la rețelele centralizate ale localității.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

B1	Utilizări admise	Locuință individuală (principal) Spații comerciale mici (complementar) Activități de agricultură pentru consum propriu
B2	Utilizări admise cu condiționări	Pensiune agroturistică: admisă cu condiția elaborării unui PUD și obținerii avizului specific de la autoritatea competentă în turism. Creștere de animale într-un context nepoluant cu avizul organelor de specialitate. Ferme zootehnice adaptate conform normelor sanitare cu condiția obținerii unui aviz din partea DSV și a autorităților competente
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12 m; c) Adâncime minimă: 40 m.
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Dacă alinierea existentă (egală la minim 3 imobile) nu este constantă se va opta pentru o retragere față de aliniament de minim 5.0m .
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 5.0m.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puțin de 3m.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va studia punctul "Q"
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: D+P+1E; Înălțime maximă la cornișă / atic: 7.0 m, Înălțime maximă totală: 9.0 m
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperișul va fi (după caz) sub aceeași formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Procent minim spații verzi: 20 %
N	Împrejmuiri	Integral pe conturul parcelei; Înălțime maximă împrejmuire 1,8m. Împrejmuirea trebuie să fie asemănătoare la nivel de material și de structura cu a vecinătăților imediate. În cazul în care se propune o altă împrejmuire a imobilului autoritățile locale vor fi notificate și vor oferi confirmarea privind decizia de împrejmuire.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

O	Procent de ocupare al terenului (POT_{max})	45%
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUT_{max})	0,8
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS14; ZRS25

UTR Lm - Locuințe individuale și colective mici

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Lm
	Denumire	Locuințe individuale și colective mici
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zona de locuințe și funcțiuni complementare
	Subzonă Funcțională	SZF11.4
	Denumire	Locuințe individuale și colective mici
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Este specific zonelor situate atât în aria centrală, cât și la extremitățile comunelor mai dezvoltate, aflate în zona de influență a unui oraș sau municipiu. Acest tip de unitate teritorială reflectă un stadiu avansat de evoluție a mediului rural, marcat de tendințe de urbanizare și diversificare funcțională. Zona se caracterizează printr-o mixitate a locuirii, incluzând atât locuințe individuale, cât și forme semi-colective și colective de mici dimensiuni, configurate într-un țesut relativ coerent și mai dens comparativ cu zonele rurale tradiționale. Regimul de înălțime este controlat, cu un maxim admis de P+3, asigurând o densitate moderată și o integrare echilibrată în contextul local. Arhitectura este adaptată condițiilor contemporane, acoperirea construcțiilor realizându-se fie în sistem terasă, fie în șarpantă, în funcție de specificul climatic și de caracterul zonei. Dezvoltarea acestor areale este orientată în special către comunele cu potențial de creștere, care funcționează ca poli emergenți în proximitatea centrelor urbane. Funcțional, UTR Lm integrează, pe lângă locuire, o gamă variată de funcțiuni complementare, precum servicii, comerț, sănătate și educație, contribuind la crearea unor nuclee locale active. De asemenea, accesibilitatea este un criteriu esențial, aceste zone fiind deservite de transport public, cu stații situate la o distanță de aproximativ 400–500 m. Activitățile agricole sau de

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

		producție sunt excluse, conturând astfel un caracter preponderent rezidențial cu valențe urbane.
B1	Utilizări admise	Locuință individuală (principal) Mici servicii (complementar), Spații comerciale mici (complementar), Sănătate, Spații verzi
B2	Utilizări admise cu condiționări	Educație preșcolară, primară, gimnazială și liceală pe baza unui studiu de specialitate în momentul în care zona atinge un număr de 1.000 de locuitori. Centre comerciale cu condiția elaborării studiilor de specialitate care să ateste această nevoie.
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B1" și "B2"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă pentru locuire individuală 360 mp; Suprafața minimă parcelă pentru locuințe semi-colective și colective mici : 560mp b) Front minim la stradă: 12 m pentru locuințele individuale și 14m pentru locuințele semi-colective și colective mici ; c) Adâncime minimă: 30 m. pentru locuințele individuale și 40m pentru locuințele colective. Pentru parcele cu o suprafață mai mică de 360mp respectiv 560mp se va elabora PUD pentru a justifica retragerile față de aliniament în cazul în care imobilul este deservit de un Drum național sau Drum Județean. Pentru parcelele mai mari de 2.000mp se va elabora PUZ privind modalitate de ocupare al terenului și fezabilitatea investiției
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Dacă alinierea existentă (egală la minim 3 imobile) nu este constantă se va opta pentru o retragere față de aliniament de minim 5.0m . În cazul în care imobilul este accesibil dintr-un drum național / județean / comunal se va opta pentru avizul din partea administratorului drumului la nivel de obținere de autorizație de construire.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 5.0m. Dacă vecinătățile prezintă un regim de construire înșiruit sau cuplat, imobilul în cauză se va adapta la context, regimul de construire fiind asemenea cu a imobilului din vecinătatea vestică respectiv estică
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic), dar nu mai puțin de 3m.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va studia punctul "Q"
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU



BORSEC

Trăiește în natură

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU. Pentru locuințele colective se va asigura un loc de parcare / 50mp construcți / etaj. La 4 locuri de parcare se va asigura un loc de parcare pentru vizitatori. Parcajul pentru locuințele colective și semi-colective se va asigura în proporție de 60% în zona de subsol sau demisol al construcției, 40% rămânând la suprafață. Rampa de acces în zona de subsol / demisol va fi din drumul principal de acces dar intrarea în aceasta se va situa la minim 8m distanță față de limita imobilului.
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+E+M pentru locuințele individuale și P+3 pentru locuințele colective ; Înălțime maximă la cornișă / atic pentru locuințele individuale va fi : 7.0 m, iar pentru locuințele colective și semi-colective 12m Înălțime maximă totală pentru locuințele individuale va fi : 10.0 m iar pentru locuințele colective și semi-colective de 15m
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, culori neintegrate în peisajul local. Acoperișul va fi (după caz) sub aceeași formă ca a următoarelor 2 imobile vecine de pe laturile vestice respectiv estice ale imobilului. În cazul în care imobilele învecinate au o modalitate de acoperire diferită, se va opta pentru una din variantele existente.
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Procent minim spații verzi: 30 % pentru locuințele individuale și 35% pentru locuințele colective
N	Împrejmuiri	Integral pe conturul parcelei; Înălțime maximă împrejmuire 1,8m. Împrejmuirea trebuie să fie asemănătoare la nivel de material și de structura cu a vecinătăților imediate. În cazul în care se propune o altă împrejmuire a imobilului autoritățile locale vor fi notificate și vor oferi confirmarea privind decizia de împrejmuire.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	40% pentru locuințele individuale și 50% pentru locuințele colective
P	Coefficient de utilizare al terenului (CUTmax)	0,8 pentru locuințele individuale și 2 pentru locuințele colective
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS14; ZRS25

UTR Gc1 - Salubritate și utilități comunale

Indicati v	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Gc1
	Denumire	Salubritate și utilități comunale
	Zonă funcțională dominantă	ZF13
	Denumire	Zona gospodăriilor comunale



Subzonă Funcțională		SZF13.1
Denumire		Salubritate și utilități comunale
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Salubritate și utilități comunale reprezintă zona destinată amplasării echipamentelor și infrastructurilor necesare gestionării serviciilor publice de gospodărie comună, având rolul de a asigura funcționarea eficientă a sistemelor de salubritate și utilități la nivelul localității. Din punct de vedere urbanistic, această subzonă include platforme de colectare și transfer deșeuri, stații de sortare, instalații de tratare și valorificare a deșeurilor nepericuloase, precum și echipamente tehnico-edilitare aferente rețelelor de utilități. Amplasarea și funcționarea acestor obiective se realizează cu respectarea strictă a normelor de protecție a mediului, sănătății populației și siguranței, fiind necesară asigurarea zonelor de protecție, a acceselor dedicate și a măsurilor de reducere a impactului asupra vecinătăților.
B1	Utilizări admise	Sunt admise - platforme de colectare selectivă a deșeurilor municipale; - puncte de transfer și stații de sortare pentru deșeuri nepericuloase; - instalații de tratare și valorificare a deșeurilor (compostare, reciclare); - depozite temporare de deșeuri nepericuloase, în condiții controlate; - baze operaționale pentru servicii de salubritate (garaje, ateliere, spații tehnice); - stații și echipamente aferente rețelelor de utilități (apă, canalizare, energie, gaze, telecomunicații); - rezervoare, stații de pompare, stații de epurare și alte echipamente tehnico-edilitare; - spații administrative și tehnice aferente funcțiunilor principale.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Stațiile de tratare a deșeurilor și instalațiile de procesare de capacitate medie și mare pot fi admise condiționat de realizarea studiilor de impact asupra mediului, asigurarea zonelor de protecție sanitară conform normelor în vigoare și implementarea sistemelor de reducere a emisiilor (miros, zgomot, praf), astfel încât să nu afecteze zonele de locuire. Depozitele de deșeuri nepericuloase pot fi admise doar în condițiile amplasării în afara zonelor locuite, cu asigurarea impermeabilizării terenului, monitorizării factorilor de mediu și realizării perdelelor vegetale de protecție, precum și a acceselor separate pentru traficul greu. Stațiile de epurare, rezervoarele și alte echipamente tehnico-edilitare de capacitate mare pot fi admise condiționat de respectarea distanțelor minime față de zonele de locuire, integrarea peisageră și realizarea infrastructurii de acces dedicate, fără afectarea circulațiilor locale. Bazele operaționale pentru servicii de salubritate (garaje, platforme utilaje) pot fi admise condiționat de organizarea fluxurilor interne, limitarea zgomotului și a activităților în aer liber, precum și de amplasarea în zone care nu generează disconfort pentru vecinătăți. Admiterea acestor funcțiuni este condiționată de obținerea avizelor de mediu, sănătate publică și alte avize specifice, precum și de demonstrarea compatibilității cu

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

		contextul urbanistic.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise activitățile industriale poluante sau cu impact major asupra mediului. Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 360 mp; b) Front minim la stradă: 12m; c) Adâncime minimă: 30 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageră față de aliniament : 5.0m față de străzile locale, 10.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageră posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P
K	Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGO™ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 20% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate. La 4 locuri de parcare configurate se va planta un arbore pe suprafața parcele.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile parcelelor aferente activităților se va realiza din materiale durabile, opace, care să permită integrarea în peisajul natural și rural. Se vor evita gardurile vii, fiind recomandată utilizarea plaselor metalice, panourilor ușoare. Înălțimea împrejmuirilor va fi limitată și adaptată funcțiunii, iar acolo unde este necesară securizarea amplasamentelor tehnice, aceasta se va face fără a afecta caracterul deschis și sustenabil al zonei.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	POTmax 40% .
P	Coefficient de utilizare al terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.6
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Conform legislației în vigoare (în principal Ordinul MS nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică), zonele de protecție sanitară pentru funcțiunile menționate sunt stabilite astfel: -Pentru puncte de transfer și stații de sortare pentru deșeuri nepericuloase, distanța minimă față de zonele de locuit este, de regulă, de minimum 500 m, în funcție de capacitate și tehnologie, cu posibilitatea ajustării prin studii de impact. -Pentru instalații de tratare și valorificare a deșeurilor (compostare, reciclare), zona de protecție sanitară este, în mod uzual, de 500–1000 m, în funcție de tipul procesului și de emisiile generate. -Pentru depozite temporare de deșeuri nepericuloase, distanțele minime sunt de minimum 500 m față de locuințe, cu condiția implementării măsurilor de protecție (impermeabilizare, control emisii, perdele vegetale). -Pentru baze operaționale de salubritate (garaje, ateliere), distanța minimă este de aproximativ 50–100 m față de zonele de locuit, în funcție de nivelul de zgomot și trafic generat. -Pentru stații și echipamente aferente rețelelor de utilități (apă, canalizare, energie, gaze), zonele de protecție sunt stabilite prin normative tehnice specifice fiecărui tip de rețea și nu au o valoare unică generală. -Pentru stații de epurare, rezervoare și stații de pompare, zona de protecție sanitară este, de regulă, între 300 m și 500 m, în funcție de capacitate și tehnologie. -Pentru spații administrative și tehnice, nu se impune zonă de protecție sanitară specifică, acestea fiind considerate funcțiuni compatibile urban.



		Toate aceste distanțe pot fi ajustate pe baza studiilor de impact asupra mediului și sănătății populației, cu avizul autorităților competente. Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS19
--	--	--

UTR Gc2 - Gospodărie comunală - Cimitire

Indicați v	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Gc2
	Denumire	Gospodărie comunală - Cimitire
	Zonă funcțională dominantă	ZF13
	Denumire	Zona gospodăriilor comunale
	Subzonă Funcțională	SZF13.2
	Denumire	Cimitire



A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Cimitire reprezintă zona destinată activităților de înhumare și comemorare, având rolul de a asigura spațiile necesare pentru servicii funerare, în condiții de respect față de mediul construit și de cerințele de sănătate publică. Din punct de vedere urbanistic, această subzonă include parcele de înhumare, alei și circulații interne, spații verzi de reculegere, precum și construcții și amenajări aferente. Sunt admise construcții de tip cult, precum capele, biserici sau paraclise, destinate desfășurării serviciilor religioase, alături de spații administrative, anexe tehnice și facilități pentru întreținerea și funcționarea cimitirului. Organizarea zonei se realizează controlat, cu asigurarea acceselor, zonelor de protecție și integrării în contextul urban și peisager.
B1	Utilizări admise	- terenuri destinate înhumării (morminte, cavouri, urne); - alei și circulații interne pietonale și carosabile pentru deservirea cimitirului; - spații verzi și zone de reculegere, amenajate peisager; - construcții de tip cult, precum capele, biserici, paraclise, destinate serviciilor religioase; - spații pentru ceremonii funerare și servicii conexe (săli de priveghi); - anexe tehnice și gospodărești (depozite unelte, spații întreținere); - spații administrative pentru gestionarea cimitirului; - puncte de apă, iluminat public și alte echipamente tehnico-edilitare; - parcaje și accese pentru vizitatori și servicii funerare.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Crematoriile pot fi admise condiționat de amplasarea la distanțe corespunzătoare față de zonele de locuire, realizarea studiilor de impact asupra mediului și sănătății populației, precum și dotarea cu sisteme performante de filtrare a emisiilor și control al noxelor, astfel încât să nu genereze disconfort. Extinderile de cimitire existente pot fi admise condiționat de asigurarea zonelor de protecție sanitară conform legislației în vigoare, de existența studiilor hidrogeologice care să demonstreze lipsa riscului de contaminare a pânzei freatice și de integrarea peisageră a noilor suprafețe. Construcțiile de cult de dimensiuni mai mari (biserici, capele extinse) pot fi admise condiționat de asigurarea locurilor de parcare, organizarea circulațiilor și evitarea suprasolicitării infrastructurii locale, precum și de integrarea arhitecturală în ansamblul cimitirului. Spațiile pentru servicii funerare extinse (săli de ceremonii, spații administrative dezvoltate) pot fi admise condiționat de organizarea fluxurilor funcționale, separarea circulațiilor pietonale de cele auto și limitarea impactului asupra zonelor învecinate. Parcajele de capacitate mare pot fi admise condiționat de amplasarea astfel încât să nu afecteze zonele de reculegere și de asigurarea unui acces controlat, fără a genera disconfort pentru vecinătăți. Admiterea acestor funcțiuni este condiționată de obținerea avizelor specifice (DSP, mediu) și de demonstrarea respectării normelor sanitare și urbanistice

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

		aplicabile.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise activitățile industriale poluante sau cu impact major asupra mediului și locuire. Totodată orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	Forma și dimensiunile parcelelor se vor stabili de către Primărie în funcție de nevoi, printr-un proiect de specialitate;
D	Amplasarea față de aliniament	Retragere față de aliniament : 5.0m
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retragere posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va completa dacă este cazul.
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, acoperișuri tip terasă, culori neintegrate în peisajul local;
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe destinate amenajării cimitirelor cu spații verzi, respectând minim 20% din suprafața zonei; Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3,5m;
N	Împrejmuiuri	Împrejmuirile la drumurile publice ale cimitirului sunt obligatorii și nu trebuie să depășească înălțimea de 2 m măsurați de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejmuirii va avea înălțimea maximă de 1 m măsurată de la nivelul trotuarului. Aspectul împrejmuirii se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor. Se recomandă realizarea de împrejmuiuri transparente, decorative sau din gard viu.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	POTmax 80% .
P	Coefficient de utilizare al terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.8
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică, zona de protecție sanitară pentru cimitire este de minimum 50 m față de zonele de locuit, măsurată de la limita cimitirului. În situațiile în care condițiile hidrogeologice sunt nefavorabile sau există risc de contaminare a pânzei freatice, această distanță poate fi majorată pe baza studiilor de specialitate (studiu hidrogeologic și aviz DSP). Amplasarea cimitirelor și extinderea acestora sunt condiționate de respectarea acestei zone de protecție, precum și de demonstrarea că nu există impact negativ asupra surselor de apă, solului și sănătății populației.. Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS19

UTR Sv - Spații verzi publice

Indicați v	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de	Sv

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

	Referință	
	Denumire	Spații verzi publice
	Zonă funcțională dominantă	ZF14
	Denumire	Zonă spații verzi, sport și agrement
	Subzonă Funcțională	SZF14.1
	Denumire	Spații verzi publice
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Spații verzi publice (SZF14.1 aferent ZF14 – zonă spații verzi publice, sport și agrement) reprezintă subzona destinată exclusiv amenajărilor peisagistice și spațiilor verzi de interes public, având rolul de a asigura cadrul natural pentru recreere pasivă, relaxare și echilibru ecologic în structura urbană. Din punct de vedere urbanistic, această subzonă include parcuri, scuaruri, grădini publice și alte amenajări peisagistice, organizate prin vegetație, alei pietonale, zone de odihnă și elemente decorative. Intervențiile sunt orientate către conservarea și dezvoltarea fondului vegetal, creșterea calității mediului urban și integrarea armonioasă în contextul construit.
B1	Utilizări admise	Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi, precum și amplasarea de spații de joacă pentru copii în orice subzonă funcțională. De asemenea, este permisă amplasarea panourilor publicitare care se integrează în atmosfera generală urbană și realizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilărită. Pot fi autorizate construcții și amenajări destinate activităților de loisir, sport și agrement. Pot fi amplasate funcțiuni specifice parcurilor, precum bănci, alei, pergole, oglinzi de apă, fântâni arteziene și mobilier urban. Construcțiile neautorizate amplasate pe spațiile verzi se demolează, iar terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile aferente fiind suportate de proprietarul construcției, conform art. 9 alin. (1) din Legea nr. 24/2007.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului drumului. Se pot amenaja locuri speciale pentru picnic exclusiv în arealele special amenajate, conform legislației în vigoare. Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare și spații pentru întreținere, numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu condiția ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde, conform art. 18 alin. (7) din Legea nr. 24/2007. Transplantarea arborilor și arbuștilor se realizează numai cu acordul administrației publice locale și al Agenției pentru Protecția Mediului competente, conform art. 9 alin. (2) din Legea nr. 24/2007.



B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc și individuale, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	Legea nr. 24/2007 și reglementările asociate definesc categoriile funcționale, dar nu impun suprafețe minime standardizate. Scuarurile sunt spații verzi de dimensiuni reduse, de regulă sub 3.000 mp (0,3 ha), amplasate în zone construite, la intersecții sau între fronturi, cu rol decorativ și de odihnă. Grădinile publice au, în mod uzual, suprafețe între aproximativ 0,3 ha și 3 ha, fiind spații amenajate peisagistic pentru recreere pasivă și utilizare de proximitate. Parcurile sunt spații verzi de dimensiuni mai mari, de regulă peste 3 ha, cu funcțiuni complexe de recreere, vegetație consistentă și organizare peisagică amplă.
D	Amplasarea față de aliniament	Orice intervenție asupra parcelei se va retrage cu 3.0m față de limita cadastrală
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Orice intervenție asupra parcelei se va retrage cu 3.0m față de limita cadastrală
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va completa dacă este cazul.
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Se va asigura un loc de parcare la 100 mp amenajați de spațiu verde; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului cu o retragere de 1.0m față de aliniament. Perimetral parcării se va asigura un culoar de minim 1.0m destinat circulației pietonale;
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, acoperișuri tip terasă, culori neintegrate în peisajul local;
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va asigura un minim de 90% de spațiu verde plantat

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

N	Împrejmuiri	Se recomandă realizarea unor împrejmuiri transparente sau din garduri vii.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	POTmax 10%
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.1
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS05

UTR Svs - Spații destinate sportului și agrementului

Indicați v	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Svs
	Denumire	Spații destinate sportului și agrementului
	Zonă funcțională dominantă	ZF14
	Denumire	Zonă spații verzi, sport și agrement
	Subzonă Funcțională	SZF14.2
	Denumire	Spații destinate sportului și agrementului
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Spații verzi publice (SZF14.1 aferent ZF14 – zonă spații verzi publice, sport și agrement) reprezintă subzona destinată exclusiv amenajărilor peisagistice și spațiilor verzi de interes public, având rolul de a asigura cadrul natural pentru recreere pasivă, relaxare și echilibru ecologic în structura urbană. Din punct de vedere urbanistic, această subzonă include parcuri, scuaruri, grădini publice și alte amenajări peisagistice, organizate prin vegetație, alei pietonale, zone de odihnă și elemente



		decorative. Intervențiile sunt orientate către conservarea și dezvoltarea fondului vegetal, creșterea calității mediului urban și integrarea armonioasă în contextul construit.
B1	Utilizări admise	Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi, precum și amplasarea de spații de joacă pentru copii în orice subzonă funcțională. De asemenea, este permisă amplasarea panourilor publicitare care se integrează în atmosfera generală urbană și realizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară. Pot fi autorizate construcții și amenajări destinate activităților de loisir, sport și agrement. Pot fi amplasate funcțiuni specifice parcurilor, precum bănci, alei, pergole, oglinzi de apă, fântâni arteziene și mobilier urban. Construcțiile neautorizate amplasate pe spațiile verzi se demolează, iar terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile aferente fiind suportate de proprietarul construcției, conform art. 9 alin. (1) din Legea nr. 24/2007. Se autorizează construcție de terenuri sportive și baze sportive:
B2	Utilizări admise cu condiționări	Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului drumului. Se pot amenaja locuri speciale pentru picnic exclusiv în arealele special amenajate, conform legislației în vigoare. Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare și spații pentru întreținere, numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu condiția ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde, conform art. 18 alin. (7) din Legea nr. 24/2007. Transplantarea arborilor și arbuștilor se realizează numai cu acordul administrației publice locale și al Agenției pentru Protecția Mediului competente, conform art. 9 alin. (2) din Legea nr. 24/2007.
B3	Utilizări interzise	Industrie grea sau poluatoare, Depozitare logistică de mari dimensiuni, Locuințe colective de tip bloc și individuale, Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"



C	Caracteristici ale parcelor	Forma și dimensiunile parcelor se vor stabili de către Primărie în funcție de nevoi, printr-un proiect de specialitate; Amenajările aferente sunt definite prin standarde tehnice și regulamente ale federațiilor sportive, utilizate în practică și în documentațiile de urbanism. Dimensiuni uzuale pentru terenuri de sport în aer liber: - teren fotbal: 90–120 m lungime și 45–90 m lățime (uzual 105 x 68 m pentru competiții); - teren minifotbal: aproximativ 40 x 20 m; - teren tenis: 23,77 x 10,97 m (dublu); - teren baschet: 28 x 15 m; - teren handbal: 40 x 20 m; - teren volei: 18 x 9 m. Pentru amplasarea urbanistică, este obligatoriu să se prevadă și zone de siguranță în jurul terenului (de regulă 2–5 m), precum și spații pentru circulații, echipamente și eventuale tribune. Dimensiunile exacte se stabilesc în funcție de nivelul de utilizare (recreativ sau competițional) și trebuie corelate cu normativele specifice fiecărui sport.
D	Amplasarea față de aliniament	Orice intervenție asupra parcelei se va retrage cu 3.0m față de limita cadastrală
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Orice intervenție asupra parcelei se va retrage cu 3.0m față de limita cadastrală
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Se va completa dacă este cazul.
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU; Se va asigura un loc de parcare la 100 mp amenajați de spațiu verde; Parcarea se va realiza în imediata vecinătate a accesului cu o retragere de 1.0m față de aliniament. Perimetral parcării se va asigura un culoar de minim 1.0m destinat circulației pietonale;
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P
K	Aspectul exterior al clădirilor	Conform specificul locului; Interzicerea utilizării de materiale stridente, lucioase, acoperișuri tip terasă, culori neintegrate în peisajul local;
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

M	Spații libere și plantate	Se va asigura un minim de 30% de spațiu verde plantat
N	Împrejmuiri	Se recomandă realizarea unor împrejmuiri transparente sau din garduri vii.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	POTmax 50 %
P	Coefficient de utilizare al terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.6
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Nu este cazul

UTR In1 - Producție mică și atelier

Indicați v	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	In1
	Denumire	Producție mică și atelier
	Zonă funcțională dominantă	ZF12
	Denumire	Zonă unități industriale și de depozitare
	Subzonă Funcțională	SZF12.1
	Denumire	Producție mică și atelier



A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Producție mică și ateliere reprezintă zona destinată desfășurării activităților economice de mică amploare, nepoluante sau cu impact redus asupra mediului și vecinătăților, integrate în structura urbană fără a genera disconfort semnificativ. Rolul acestei subzone este de a asigura suportul pentru activități productive locale, servicii tehnice și meșteșugărești, contribuind la diversificarea funcțională a teritoriului și la susținerea economiei locale, în condiții de compatibilitate cu funcțiunile urbane adiacente. În cadrul UTR In1 sunt admise, în principal, activități precum unități de producție mică și artizanală cu procese nepoluante, ateliere de prelucrare, reparații și întreținere (metal, lemn, textile, echipamente etc.), activități meșteșugărești și manufacturi, servicii tehnice și logistice aferente producției mici, depozitare de mică amploare aferentă activităților desfășurate în incintă, spații administrative și de birouri asociate funcțiunii principale, precum și activități de cercetare, prototipare și micro-producție. Activitățile desfășurate în această subzonă trebuie să respecte condiția de impact redus asupra mediului, să nu genereze poluare semnificativă (fonică, chimică sau vizuală) și să fie compatibile cu funcțiunile urbane învecinate, în special cu zonele de locuire și servicii. Se urmărește menținerea unui caracter controlat al dezvoltării, cu integrarea funcțională și urbanistică în cadrul localității.
B1	Utilizări admise	Funcțiuni de producție mică și artizanală: - unități de producție nepoluantă (prelucrare lemn, metal ușor, mase plastice, textile); - ateliere de confecții, tâmplărie, lăcătușerie, mecanică fină; - micro-producție alimentară (brutării, patiserii, procesare produse locale, în condiții controlate); Funcțiuni de servicii tehnice și întreținere: - ateliere de reparații auto, biciclete, echipamente electrice și electronice; - service-uri pentru utilaje ușoare și echipamente; - centre de mentenanță și reparații; Funcțiuni meșteșugărești și manufacturi: - ateliere de creație și producție artizanală; - activități de tip manufactură și prototipare; - producție de obiecte decorative sau funcționale în regim mic; Funcțiuni logistice și de depozitare aferentă: - spații de depozitare de mică amploare, aferente activităților din incintă; - logistică ușoară (recepție, ambalare, distribuție locală); Funcțiuni suport și complementare: - birouri și spații administrative aferente activităților principale; - spații pentru cercetare, dezvoltare și prototipare (R&D la scară mică); - showroom-uri sau spații de prezentare a produselor realizate în incintă; Funcțiuni conexe compatibile: - servicii profesionale și tehnice (proiectare, consultanță tehnică); - spații educaționale sau de formare profesională în domenii tehnice și meșteșugărești.



B2	Utilizări admise cu condiționări	Construcții industriale de dimensiuni medii și parcele industriale cu suprafețe mai mari de 1000 mp pot fi admise doar în situația în care activitatea desfășurată este nepoluantă sau cu impact controlat, se asigură măsuri de protecție față de zonele învecinate (zone tampon, plantări, retrageri suplimentare) și se demonstrează prin studii de specialitate (mediu, trafic, zgomot) că nu generează disconfort asupra zonelor de locuire. Unități de depozitare și logistică de dimensiuni medii pot fi admise condiționat de limitarea traficului greu, organizarea fluxurilor de acces separate față de zonele rezidențiale și integrarea arhitecturală în contextul urban, inclusiv prin tratarea fațadelor și ecrane vegetale. Activități de producție cu potențial de impact (ex. prelucrări mecanice intensive, activități semi-industriale) pot fi admise doar dacă sunt echipate cu sisteme de reducere a poluării (fonice, vibrații, emisii), dacă se desfășoară preponderent în spații închise și dacă sunt amplasate astfel încât să nu afecteze direct vecinătățile sensibile. Admiterea acestor funcțiuni se face pe bază de documentații justificative și avize specifice, care să demonstreze compatibilitatea cu caracterul zonei și respectarea condițiilor de mediu și urbanism.
B3	Utilizări interzise	Orice tip de locuire (individuală sau colectivă) construcții destinate turismului. Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 480 mp; b) Front minim la stradă: 12m; c) Adâncime minimă: 40 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageri față de aliniament : 5.0m față de străzile locale, 10.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragere laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageri posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie să se poată realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție. Accesele principale pentru clienți vor fi clar marcate și conectate direct la rețeaua rutieră majoră, fiind corelate cu zonele de parcare destinate publicului.
I	Staționarea autovehiculelor	Se va amenaja un loc de parcare / 100mp construiți. Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+1E+M

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

K	Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații
M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 40% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate. La 4 locuri de parcare configurate se va planta un arbore pe suprafața parcele.
N	Împrejurimi	Împrejuririle parcelelor aferente activităților de producție mică și ateliere se vor realiza din materiale durabile, preferabil transparente sau semi-transparente spre spațiul public, cu înălțimi controlate. Se vor evita soluțiile opace masive, asigurând integrarea estetică, vizibilitatea parțială și, după caz, completarea cu vegetație de protecție.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	POTmax 40%
P	Coeфициent de utilizare al terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.6
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Nu este cazul

UTR In3 - Depozitare și logistică

Indicați v	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	In3
	Denumire	Depozitare și logistică
	Zonă funcțională dominantă	ZF12
	Denumire	Zonă unități industriale și de depozitare
	Subzonă Funcțională	SZF12.3
	Denumire	Depozitare și logistică



A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Depozitare și logistică reprezintă zona destinată activităților de stocare, distribuție și manipulare a mărfurilor, având rolul de a susține fluxurile economice și funcționarea rețelelor de transport. Din punct de vedere urbanistic, include depozite, platforme logistice, centre de distribuție, spații de ambalare și servicii conexe, precum și infrastructura aferentă de acces, circulații și utilități, organizate funcțional și eficient.
B1	Utilizări admise	Sunt admise activități de depozitare a materialelor de construcție, materiei prime, alimentară, chimice, puncte de preluare a mărfii, depozite de curierat, hale de gestiune, Echipamente tehnico-edilitare, zona de transport (gări, parcuri auto, noduri intermodale)
B2	Utilizări admise cu condiționări	Zone de servicii, comerț pe baza unui studiu de trafic, și a unui aviz de oportunitate care să ateste fezibilitatea investiției în zonă.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise activitățile industriale poluante sau cu impact major asupra mediului. Orice funcțiune care nu este descrisă la punctele "B" și "C"
C	Caracteristici ale parcelelor	a) Suprafață minimă parcelă: 800 mp; b) Front minim la stradă: 16m; c) Adâncime minimă: 60 m
D	Amplasarea față de aliniament	Regim aliniere : conform aliniere existentă; Retrageră față de aliniament : 5.0m față de străzile locale, 10.0m față de drumurile județene și comunale
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retrageră laterală : H/2, dar nu mai puțin de 1.5m; Retrageră posterioară : H/2, dar nu mai puțin de 3.0m;
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța trebuie să fie egală cu înălțimea celei mai mari clădiri de pe parcelă (la atic)
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Completare dacă există
H	Circulații și accesuri	Accesul auto trebuie a se putea realiza dintr-un drum public; Lățime minimă acces: 3.5 m; Avize necesare: aviz administrator drum / aviz ISU. Se va urmări asigurarea unor fluxuri funcționale distincte pentru vizitatori, angajați și activități de aprovizionare/distribuție. Accesele principale pentru clienți vor fi clar marcate și conectate direct la rețeaua rutieră majoră, fiind corelate cu zonele de parcare destinate publicului.
I	Staționarea autovehiculelor	Regim parcaje: integral în incintă; Normare parcaje (referință): Anexa nr. 5 la prezentul RLU
J	Înălțimea maximă admisă	Regim maxim de înălțime: P+1E+M .
K	Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
L	Echipare edilitară	Alimentare cu apă; Canalizare, Rețea electrică, Rețea de telecomunicații



M	Spații libere și plantate	Se va opta pentru 20% din suprafața parcelei ca fiind spații verzi amenajate. La 4 locuri de parcare configurate se va planta un arbore pe suprafața parcele.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile parcelelor aferente activităților se va realiza din materiale durabile, preferabil transparente sau semi-transparente, care să permită integrarea în peisajul natural și rural. Se vor evita gardurile opace masive, fiind recomandată utilizarea plaselor metalice, panourilor ușoare sau soluțiilor combinate cu vegetație. Înălțimea împrejmuirilor va fi limitată și adaptată funcțiunii, iar acolo unde este necesară securizarea amplasamentelor tehnice, aceasta se va face fără a afecta caracterul deschis și sustenabil al zonei.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	POTmax 40% .
P	Coeфициent de utilizare al terenului (CUTmax)	CUTmax = 0.8
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Consultare IV privind detalierea și descrierea Zonelor de Reglementare Suplimentară; UTR-ul se încadrează în următoarele ZRS-uri : ZRS14; ZRS19; ZRS25

CAPITOLUL VIII - PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Art. 40. - Reglementări pentru zona cu destinație agricolă

(A) Domeniu de aplicare și reglementări generale

Reglementările prezentului subcapitol se aplică terenurilor din extravilan cu destinație agricolă (arabil, pășuni, fânețe) și celor destinate unităților agro-zootehnice. Se interzice sau se condiționează sever schimbarea destinației terenurilor agricole de înaltă calitate, pentru a proteja resursa agricolă fundamentală a orașului.

(B) Utilizări admise

1. **Regim aplicare:** obligatoriu
2. **Lista utilizărilor admise:**



- culturi agricole, sere și solarii
- construcții anexe exploatațiilor agricole (depozite de unelte, magazii)
- ferme de creștere a animalelor (bovine, suine, ovine, păsări)
- adăposturi pentru animale, depozite de furaje și anexe specifice

(C) Utilizări admise cu condiționări

- **Regim aplicare:** condiționat
- **Utilizări condiționate:**

(1) Locuința proprie a agricultorului:**Condiții:**

- suprafața parcelei să fie de minimum 10.000 mp
- suprafața construită a locuinței să nu depășească 150 mp ADC (Arie Desfășurată Construită)

(2) Unități agro-zootehnice:**Condiții:**

- amplasarea se va face cu respectarea normelor sanitare în vigoare (ex: Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014)
- distanță minimă de 100 m față de zonele de locuit
- asigurarea obligatorie a unei perdele de protecție vegetală pe perimetrul incintei

(D) Utilizări interzise**Regim aplicare:** obligatoriu**Utilizări interzise:**

- Construcții cu funcțiune de locuințe colective.
- Activități industriale (altele decât cele conexe agriculturii, reglementate prin PUZ dedicat pentru parc agro-industrial).
- Comerț generalist, care nu deservește activitatea agricolă.
- Depozitarea de deșeuri de orice tip.
- Realizarea de platforme betonate care nu deservesc direct activitatea agricolă sau zootehnică.
- Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor din clasele de calitate I și II, cu excepția lucrărilor de utilitate publică declarată.

(E) Indicatori urbanistici

(1) Pentru construcții agricole:

- **POT maxim:** 10 %
- **CUT maxim:** 0,1

(2) Pentru unități zootehnice:

- **POT maxim:** 30 %
- **CUT maxim:** 0,4

(3) Regim de înălțime maxim: P+1E

Art. 41. - Reglementări pentru zona căilor de comunicație din extravilan

(A) Domeniu de aplicare

- Reglementările prezentului subcapitol se aplică amprizei și zonelor de protecție aferente căilor de comunicație rutiere și feroviare din extravilan.

(B) Utilizări admise

1. Regim aplicare: obligatoriu

2. Utilizări:

- partea carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole
- lucrări de consolidare și siguranță a circulației
- rețele tehnico-edilitare amplasate în coridorul drumului
- linii de cale ferată și instalații aferente

(C) Utilizări admise cu condiționări

1. Regim aplicare: condiționat

2. Utilizări condiționate:

- traversări la nivel sau denivelate (pasaje, pasarele) și amplasarea de rețele edilitare.

3. Condiții:

- obținerea avizului administratorului infrastructurii rutiere/feroviare

(D) Utilizări interzise

Regim aplicare: obligatoriu

(1) Regula generală:

- Sunt interzise orice tip de construcție, permanentă sau provizorie, care nu deservește circulația, siguranța acestora sau exploatarea feroviară.

(2) Construirea în zona de protecție:

- Este strict reglementată de legislația în domeniu (ex: O.G. nr. 43/1997) și se face doar cu avizul conform al administratorului infrastructurii.

(3) Indicatori urbanistici:

- Pentru această zonă, indicatorii urbanistici POT și CUT nu se aplică.

Art. 42. - Reglementări pentru zona terenurilor forestiere

(A) Domeniu de aplicare

- Reglementările prezentului subcapitol se aplică terenurilor din extravilan care fac parte din fondul forestier național sau care sunt acoperite de vegetație forestieră.

(B) Utilizări admise

1. **Regim aplicare:** obligatoriu
2. **Utilizări:**
 - activități de gospodărire silvică (împăduriri, lucrări de îngrijire, exploatare sustenabilă)
 - cercetare științifică
 - construcții anexe strict necesare gospodăririi silvice (cantoane, drumuri forestiere)

(C) Utilizări admise cu condiționări

1. **Regim aplicare:** condiționat
2. **Utilizări condiționate:**
 - activități de turism cu impact redus (trasee marcate, observatoare de faună) și construcții de interes strategic sau de siguranță națională.
3. **Condiții:**
 - doar în condițiile legii
 - cu avizele specifice de la autoritățile competente

(D) Utilizări interzise

1. **Regim aplicare:** obligatoriu
2. **Utilizări interzise:**
 - orice tip de construcții cu funcțiune de locuire, comerț, industrie
 - orice alte activități care contravin regimului silvic
 - schimbarea destinației terenurilor forestiere (cu excepțiile strict prevăzute de Codul Silvic - Legea nr. 46/2008)

(E) Indicatori urbanistici

- Pentru construcțiile admise, POT și CUT vor fi minimi, stabiliți prin avizele de specialitate, fără a depăși:
 - **POT maxim:** 5 %
 - **CUT maxim:** 0,05

Art. 43. - Regimul interdicțiilor temporare și definitive în extravilan

Se instituie interdicție temporară de construire în zonele din extravilan pentru care, prin prezentul PUG sau prin alte documente strategice aprobate, a fost demarată procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea introducerii în intravilan sau a reglementării unor obiective de interes public (ex: extinderi de intravilan pentru locuințe și dotări, dezvoltarea unor unități de procesare agricolă, obiective de infrastructură locală), până la aprobarea respectivelor documentații de urbanism. Autorizarea executării altor lucrări decât cele prevăzute prin studiile de fundamentare ale PUZ-ului este suspendată pe această perioadă.

CAPITOLUL IX - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)**Art. 44. - Principiul de organizare ierarhică: UTR -> ZF -> SZF**

Regulamentul Local de Urbanism se organizează pe o structură ierarhică formată din trei niveluri de detaliu, pentru a asigura atât coerența generală a dezvoltării, cât și flexibilitatea necesară la nivel local.

Art. 45. - Definiții și relații ierarhice

(1) Unitatea Teritorială de Referință (UTR): Reprezintă nivelul superior de reglementare. Un UTR este o zonă omogenă din punct de vedere al caracterului său urbanistic (ex: UTR SA - Terenuri Agricole și Zootehnice, UTR Li - Zonă locuințe individuale). Un UTR poate conține una sau mai multe Zone Funcționale (ZF). Rolul UTR-ului este de a stabili prescripțiile generale care derivă din caracterul său: regim de înălțime dominant, densități, principii de conformare spațială, restricții specifice. În cazul Orașului Borsec, UTR-urile specifice sunt cele definite în Capitolul VI.

(2) Zona Funcțională (ZF): Definește funcțiunea dominantă a unei anumite arii din cadrul unui UTR (ex: ZF11 - Locuințe, ZF10 - Comerț și servicii).

(3) Subzona Funcțională (SZF): Reprezintă cel mai detaliat nivel de reglementare. O SZF descrie în detaliu utilizările admise, admise cu condiționări și interzise (ex: SZF11.1 - Locuințe individuale; SZF10.1 - Comerț). Regulile unei SZF sunt generale și se aplică indiferent de UTR-ul în care se află, însă ele sunt suplimentate și condiționate de regulile specifice ale UTR-ului respectiv.

(4) Exemplu de aplicare ierarhică: O subzonă funcțională, de exemplu SZF10.1 (Comerț), aflată în UTR CP (Zonă Centrală) poate avea reguli impuse de UTR precum P+4E. Dacă aceeași SZF10.1 se află în UTR Li (Zonă locuințe individuale), regulile UTR-ului ar putea permite clădiri cu regim de înălțime parter și retrageri mai mari.

Art. 46. - Aplicabilitate și referințe

Capitolele VI și VII au detaliat reglementările pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință **(UTR)** delimitată în cadrul PUG al Orașului Borsec. Toți indicatorii urbanistici (POT, CUT) reprezintă valori maxime, iar aplicarea lor se face cu respectarea întregului cadru legal în vigoare.

CAPITOLUL X - DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Art. 47. – Intrarea în vigoare și aplicabilitate

(1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) intră în vigoare la data aprobării Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Borsec prin Hotărârea Consiliului Local nr. ...c număr HCL ?...

(2) De la data intrării în vigoare, proiectarea, avizarea și autorizarea lucrărilor de construire/desființare pe teritoriul administrativ al Orașului Borsec se realizează în mod unitar, în baza prezentului PUG și a prezentului RLU, cu respectarea legislației în vigoare.

(3) Prevederile prezentului RLU se interpretează și se aplică în spiritul principiilor de coerență, coordonare, dezvoltare controlată și protecție integrată a patrimoniului și mediului, astfel încât deciziile administrative să fie trasabile și auditabile.

Art. 48. – Regimul documentațiilor de urbanism aprobate anterior

(1) Menținerea valabilității: Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) și Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD) aprobate anterior datei aprobării prezentului PUG și aflate în termen de valabilitate își

mențin efectele juridice pentru o perioadă de maximum 24 luni de la data aprobării prezentului PUG.

(2) Expirarea: După termenul prevăzut la alin. (1), se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG și RLU.

(3) Documentații expirate: Documentațiile de urbanism aprobate anterior, care sunt expirate la data aprobării prezentului PUG, nu mai pot constitui temei pentru autorizare.

(4) Neconformități: În situația în care o documentație aprobată anterior conține prevederi contrare reglementărilor imperative ale prezentului PUG (servituți, zone de protecție, interdicții de construire, coridoare tehnice, obiective de utilitate publică), autorizarea se condiționează de punerea în acord a documentației cu prezentul PUG.

Art. 49. – Inițierea documentațiilor de urbanism după aprobarea PUG

(1) Inițierea de noi documentații de urbanism (PUZ/PUD), indiferent de inițiator, se realizează exclusiv în baza reglementărilor și condițiilor stabilite prin prezentul PUG și RLU.

(2) Documentațiile de urbanism de rang inferior nu pot depăși indicatorii urbanistici maximali și nu pot diminua condițiile minime obligatorii stabilite prin prezentul RLU, cu excepțiile expres permise de legislația în vigoare.

Art. 50. – Proceduri începute anterior aprobării PUG (Certificat de Urbanism în scop de autorizare)

(1) Procedurile începute anterior prin depunerea cererii pentru emiterea Certificatului de Urbanism (CU) în scop de autorizare pot fi continuate pe toată perioada de valabilitate a CU și se supun reglementărilor urbanistice în vigoare la data depunerii cererii.

(2) Beneficiarul poate opta pentru aplicarea reglementărilor prezentului PUG, prin solicitarea unui nou CU, caz în care procedura de autorizare se reia.

Art. 51. – Certificate de Urbanism emise anterior aprobării PUG care solicită PUZ/PUD

(1) Certificatele de Urbanism care solicită elaborarea unui PUZ/PUD, emise anterior, își mențin valabilitatea pe durata legală, iar procedura poate continua conform reglementărilor aplicabile la data emiterii CU.

(2) Beneficiarul poate solicita emiterea unui nou CU în baza prezentului PUG, caz în care se aplică prevederile alin. (2) din Art. 50.

Art. 52. – Autorizații de construire emise anterior aprobării PUG

(1) Autorizațiile de construire/desființare emise anterior rămân valabile până la expirarea termenelor legale.

(2) Lucrările începute legal pot fi finalizate în condițiile autorizației emise.

(3) În cazul modificării temei de proiectare după aprobarea prezentului PUG, autorizarea modificărilor se realizează în conformitate cu reglementările prezentului PUG și RLU.

Art. 53. – Documentații de urbanism aflate în curs de avizare/aprobare la data aprobării PUG

(1) Documentațiile (PUZ/PUD) care au obținut Avizul final al Arhitectului-Șef înainte de aprobarea prezentului PUG pot continua procedura de aprobare, cu condiția respectării prevederilor de interes public (servituți, obiective de utilitate publică, zone de protecție, interdicții).

(2) Documentațiile aflate în curs de avizare (ex: aviz preliminar) se reanalizează în raport cu reglementările prezentului PUG.

(3) Beneficiarii pot renunța la reglementările dobândite prin documentațiile aflate în curs de avizare/aprobare, prin declarație autentică și irevocabilă, urmând să se aplice integral prevederile prezentului PUG.

Art. 54. – Prevalența servituților și a obiectivelor de utilitate publică

(1) Realizarea servituților, coridoarelor tehnice, zonelor de protecție, interdicțiilor de construire sau a obiectivelor de utilitate publică instituite prin prezentul PUG prevalează oricărui reglementări de rang inferior.

(2) Autorizarea construcțiilor poate fi condiționată de revizuirea documentației de urbanism, pentru a asigura respectarea obiectivelor de utilitate publică.

Art. 55. – Măsuri tranzitorii privind aplicarea indicatorilor urbanistici

- (1) Regim tranzitoriu: Până la finalizarea și operaționalizarea Bazei de Date Urbane, aplicarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) se realizează prin reducerea la 50% din valoarea maximă reglementată.
- (2) Durata: Măsura se aplică pe o perioadă de maximum 24 luni de la aprobarea PUG, sau până la operaționalizarea Bazei de Date Urbane.
- (3) Regim final: După operaționalizarea Bazei de Date Urbane, se aplică valorile maxim admise prin prezentul RLU.

CAPITOLUL XI – CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

A) LISTA COMPLETĂ A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

1. PUG-BORSEC-SF-01 – Actualizarea Suportului Topografic
2. 4075II02 – Condiții Climatice, Geotehnice și Hidrogeologice
3. 4075II03 – Protecția Mediului, Riscuri Naturale și Antropice
4. 4121BORSEC04 – Studiu Istoric și Studiu Peisagistic
5. 4121BORSEC05 – Tipuri de Proprietate
6. 4121II06 – Potențial Balnear sau Turistic
7. 4121II07 – Infrastructura Tehnico-Edilitară
8. 4121BORSEC08 – Analiza Factorilor Interesați și Anchete Sociale
9. 4121II09 – Evoluția Activităților Economice
10. 4121BORSEC10 – Studiu Evoluția Socio-Demografică a Localității

B) DETALIERE CONDIȚIONĂRI DIN STUDII

PUG-BORSEC-SF-01 – Actualizarea Suportului Topografic

Elaborator: Vego Concept Engineering S.R.L.

Colectiv de elaborare:

Virgil Profeanu – Project manager

Niculina Pelcea – Specialist

Data / versiune: FEB 2026 / N/A

Arie de aplicare: întreg UAT Orașul Borsec

TOP 17 ELEMENTE (preluare în RLU ca EXTINDERI)

1. TITLU: Obligatorietatea Avizării OCPI pentru Suportul Topografic REGULĂ: „Orice documentație de urbanism (PUG, PUZ, PUD) se va fundamenta exclusiv pe un suport topografic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) teritorial competent.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Orice documentație de urbanism (PUG, PUZ, PUD) se va fundamenta exclusiv pe un suport topografic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) teritorial competent, actualizat la o dată cât mai apropiată de cea a elaborării documentației.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121I01ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 1.2, Obiectiv Legal 1)

2. TITLU: Conformitatea Bazei de Date GIS cu Standardele ANCPI REGULĂ: „Structura bazei de date GIS aferentă oricărei documentații de urbanism va respecta întocmai modelul de date, straturile tematice, atributele și nomenclatoarele definite prin Ordinul ANCPI nr. 904/2023.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Structura bazei de date GIS aferentă oricărei documentații de urbanism va respecta întocmai modelul de date, straturile tematice, atributele și nomenclatoarele definite prin Ordinul ANCPI nr. 904/2023 sau prin orice act normativ ulterior care îl va înlocui.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121I01ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 1.3, Cadrul Legislativ)

3. TITLU: Utilizarea Exclusivă a Proiecției Naționale Stereo70 REGULĂ: „Toate datele geospațiale aferente documentațiilor de urbanism vor fi elaborate și livrate exclusiv în sistemul național de proiecție Stereografic 1970 (EPSG:3844).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: Toate datele geospațiale aferente documentațiilor de urbanism și proiectelor de infrastructură vor fi elaborate și livrate exclusiv în sistemul național de proiecție Stereografic 1970 (EPSG:3844), pentru a asigura compatibilitatea cu datele cadastrale naționale.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121I01ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 2.1, Sistemul de Proiecție)

4. TITLU: Obligatorietatea Utilizării Clasificării HILUCS REGULĂ: „Clasificarea utilizării terenurilor în cadrul zonificărilor funcționale se va realiza obligatoriu utilizând nomenclatorul HILUCS (Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System) Nivel 3.”
LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru orice UTR, încadrarea funcțională va fi însoțită de codul corespunzător din clasificarea europeană HILUCS Nivel 3, conform normelor ANCPI în vigoare, pentru a asigura interoperabilitatea datelor.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121I01ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 8.4,
Nomenclatoare)

5. TITLU: Cerințe de Precizie pentru Modelul Digital al Terenului REGULĂ: „Modelul Digital al Terenului (DTM) care stă la baza analizelor de risc și a reglementărilor privind construcțiile în pantă trebuie să aibă o precizie altimetrică absolută de minimum 25 de centimetri.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public» cu următorul alineat: Pentru fundamentarea studiilor de risc și a reglementărilor privind construcțiile în pantă, se va utiliza un Model Digital al Terenului (DTM) cu o precizie altimetrică absolută de minimum 25 cm și o rezoluție orizontală de maximum 1 metru.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121I01ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 6.1, Specificații
DTM)

6. TITLU: Condiții de Actualitate pentru Ortofotoplanuri REGULĂ: „Ortofotoplanurile utilizate ca suport vizual și de analiză în documentațiile de urbanism trebuie să fie realizate cu cel mult un an în urmă față de data demarării proiectului.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Orice documentație de urbanism se va baza pe ortofotoplanuri realizate cu cel mult un an în urmă față de data demarării proiectului, cu o rezoluție spațială de cel puțin 20 cm/pixel.”

PROBĂ minimă CU/AC:

4121Io1ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 6.2, Cerințe Ortofotoplanuri)

7. TITLU: Gestionarea Neconcordanțelor Juridico-Fizice REGULĂ: „Orice neconcordanță identificată între situația fizică din teren și evidențele cadastrale oficiale va fi documentată într-un Registru de Neconcordanțe și nu va fi corectată arbitrar în documentația de urbanism.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de construibilitate ale parcelelor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de construibilitate ale parcelelor» cu următorul alineat: Până la clarificarea juridică a neconcordanțelor dintre limitele fizice și cele cadastrale, documentată printr-un proces verbal de recepție OCPI, reglementările urbanistice se vor aplica raportat la limitele juridice din sistemul integrat de cadastru.”

PROBĂ minimă CU/AC:

4121Io1ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 5.3, Metodologia de Identificare și Gestionare a Neconcordanțelor)

8. TITLU: Corelarea cu Datele Cadastrale Juridice REGULĂ: „Limitele de proprietate utilizate în orice documentație de urbanism vor fi exclusiv cele din baza de date oficială a OCPI, chiar și atunci când acestea contrazic situația vizibilă din teren.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de construibilitate ale parcelelor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de construibilitate ale parcelelor» cu următorul alineat: Limitele legale ale proprietăților, care stau la baza aplicării reglementărilor de retrageri, aliniamente și indicatori urbanistici, sunt exclusiv cele furnizate și avizate de OCPI.”

PROBĂ minimă CU/AC:

4121Io1ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 5.1, Consecință și implicație)

9. TITLU: Integrarea Obligatorie a Documentațiilor Anterioare REGULĂ: „Toate documentațiile de urbanism (PUZ/PUD) aprobate anterior și în vigoare trebuie integrate coerent în noua bază de date GIS pentru a asigura continuitatea reglementărilor.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Prevederile PUG se vor corela cu cele ale documentațiilor PUZ/PUD aprobate anterior, prin integrarea limitelor de UTR și a reglementărilor specifice, cu justificarea explicită a oricăror măsuri de armonizare sau modificare.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121I01ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 3.3, Preluarea și Integrarea Documentațiilor Urbanistice Existente)

10. TITLU: Respectarea Regulilor de Topologie pentru Poligoane REGULĂ: „Straturile GIS poligonale (UTR, parcele) nu trebuie să aibă suprapuneri (overlaps) sau goluri (gaps), asigurând o acoperire continuă și necontradictorie a teritoriului.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: Delimitarea Unităților Teritoriale de Referință și a Zonelor cu Reglementări Suplimentare se va realiza cu respectarea strictă a regulilor de topologie, interzicând suprapunerile și golurile pentru a asigura o reglementare clară și neechivocă a fiecărei parcele.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121I01ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 9.2, Regula 1 și 2)

11. TITLU: Respectarea Regulilor de Topologie pentru Rețele REGULĂ: „Straturile GIS liniare (rețea stradală, hidrografie) nu trebuie să aibă noduri 'agățate' (dangles) sau intersecții false, asigurând conectivitatea logică a rețelei.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate» cu următorul alineat: Reprezentarea digitală a rețelei stradale trebuie să fie corectă topologic, asigurând conectivitatea între toate segmentele și permițând analize de accesibilitate și flux.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121I01ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 9.2, Regula 1 și 2, secțiunea ii)

12. TITLU: Standardizarea Formatului de Livrare GIS REGULĂ: „Întreaga bază de date GIS a unei documentații de urbanism va fi livrată într-un singur fișier în format GeoPackage (.gpkg), conform normelor ANCPI.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Orice documentație de urbanism elaborată ulterior prezentului PUG va livra baza de date geospațială în format GeoPackage (.gpkg), pentru a asigura interoperabilitatea cu sistemele informatice ale autorității locale.”

PROBĂ minimă CU/AC:

4121Io1ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 10.1, Pachetul de Date GIS)

13. TITLU: Structura Standardizată a Pachetului de Livrabile REGULĂ: „Organizarea pachetului de livrabile pentru orice documentație de urbanism va respecta structura de directoare standardizată impusă de normele ANCPI în vigoare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: La depunerea pentru avizare sau aprobare, orice documentație de urbanism va fi structurată conform nomenclatorului de directoare specificat de ANCPI (ex: 1Studiifundamentare, 2Piesescrie etc.).”

PROBĂ minimă CU/AC:

4121Io1ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 10.3, Structura de Directoare)

14. TITLU: Condiționarea Autorizării de Corectitudine Limitelor REGULĂ: „Orice reglementare urbanistică aplicată pe o limită de proprietate greșită este nulă de drept, conform legislației în vigoare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de construibilitate ale parcelelor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de construibilitate ale parcelelor» cu următorul alineat: Orice neconcordanță între planul topografic al documentației pentru autorizația de construire și planul cadastral avizat OCPI duce la suspendarea procedurii de autorizare până la clarificarea juridică a limitelor imobilului.”

PROBĂ minimă CU/AC:

4121Io1ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 5.1, Tabel 1 - Risc 1)

15. TITLU: Abordarea Multi-scalară în Detalierea Urbanistică REGULĂ: „Documentațiile de urbanism vor utiliza scări de lucru adecvate contextului, cu o scară de bază pentru întregul UAT și scări de detaliu pentru zonele construite dense.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Documentațiile de tip PUZ și PUD vor utiliza scări de lucru de minimum 1:2000 pentru a asigura un nivel adecvat de detaliu în reglementarea zonelor construite.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121Io1ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 3.2, Consecință și implicație)

16. TITLU: Controlul Intern al Calității Pre-avizare REGULĂ: „Înainte de depunerea la OCPI, orice lucrare geodezică sau topografică va parcurge un proces documentat de control intern al calității (QC).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Orice documentație tehnică depusă în vederea autorizării va fi însoțită de un proces verbal de control intern al calității, semnat de un specialist atestat, care confirmă conformitatea cu normele în vigoare.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121Io1ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 11.1, Controlul Intern al Calității)

17. TITLU: Documentarea Trasabilității prin Memoriu Tehnic REGULĂ: „Orice bază de date GIS va fi însoțită de un memoriu tehnic detaliat care asigură trasabilitatea, descriind sursele de date, metodologia, specificațiile tehnice și procesul de QC.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Orice studiu de fundamentare cu componentă geospațială va fi însoțit de un memoriu tehnic care specifică metodologia, sursele de date, sistemul de proiecție și precizia obținută, pentru a asigura transparența și reproductibilitatea analizelor.”

PROBĂ minimă CU/AC:

4121Io1ACTUALIZAREASUPORTULUITOPOGRAFIC20260217_ACC.pdf (Cap. 10.3, Conținutul Memoriului Tehnic)

4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf – EXTRAS TOP 17

Elaborator: Vego Concept Engineering S.R.L.

Colectiv de elaborare:

Ing. Madalin POPESCU – Specialist

Virgil PROFEANU – Project manager

Data / versiune: FEB 2026 / N/A

Arie de aplicare: întreg UAT Orașul Borsec

TOP 17 ELEMENTE (preluare în RLU ca EXTINDERI)

1. TITLU: Obligatoritatea Studiului Geotehnic pentru Toate Construcțiile REGULĂ: „Elaborarea unui studiu geotehnic, avizat de un verificator de proiecte atestat pentru cerința Af, este obligatorie pentru absolut orice construcție nouă, extindere sau modificare structurală.”
LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru orice lucrare de construire, extindere, modificare sau consolidare, solicitantul autorizației de construire are obligația de a prezenta un studiu geotehnic elaborat și verificat conform normativelor în vigoare, adaptat ca amploare la complexitatea construcției și la încadrarea în Harta de Zonificare Geotehnică.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 10.1, 11.1, 12.1)

2. TITLU: Managementul Obligatoriu al Apelor Meteorice REGULĂ: „Orice proiect de construcție va prevedea un sistem complet de colectare a apelor meteorice de pe acoperișuri și platforme, care vor fi dirijate controlat către un emisar autorizat, interzicându-se deversarea liberă pe terenurile învecinate sau la baza versanților.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: La autorizare, se va demonstra existența unui sistem complet de

colectare și evacuare a apelor meteorice. Apele colectate vor fi dirijate către rețeaua publică de canalizare pluvială sau, în lipsa acesteia, către un emisar natural, cu acordul administratorului acestuia. Se interzice infiltrarea necontrolată a apelor în jurul fundațiilor.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 12.1)

3. TITLU: Conformitatea cu Normativul Seismic P100-1/2013 REGULĂ: „Proiectarea structurală și a fundațiilor pentru toate construcțiile noi se va face cu respectarea prevederilor normativului P100-1/2013, considerând parametrii de zonare seismică specifici localității Borsec (ag = 0,10g).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public» cu următorul alineat: Toate construcțiile vor fi proiectate pentru a rezista la acțiunea seismică, conform normativului P100-1/2013. Studiul geotehnic va furniza obligatoriu parametrii dinamici ai terenului și va evalua efectele locale induse de seism, precum lichefierea sau instabilitatea versanților.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 11.1, pag. 62-63)

4. TITLU: Monitorizarea Execuției Lucrărilor Geotehnice REGULĂ: „Pentru lucrările complexe sau amplasate în zone de risc, studiul geotehnic și proiectul tehnic vor stabili un program obligatoriu de monitorizare a comportării construcției și a terenului, atât în timpul execuției, cât și în exploatare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru construcțiile din Zonele cu Condiționări (Zc) sau Restricții (Zr), autorizarea se condiționează de includerea în proiectul tehnic a unui program de monitorizare geotehnică (tasări, deplasări, nivelul apei), ale cărui rezultate vor fi puse la dispoziția autorităților locale.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 11.1, pag. 63)

5. TITLU: Restricții de Fundare în Zonele cu Tasări REGULĂ: „În perimetrele delimitate ca Zone cu Condiționări la tasare (Zc-Tasare), se interzice utilizarea fundațiilor izolate pentru structurile cu mai mult de un nivel (P+1E).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: În zonele Zc-Tasare, pentru construcțiile cu regim de înălțime P+1E sau mai mare, se vor utiliza obligatoriu fundații continue de tip grindă din beton armat sau fundații de tip radier general. Studiul geotehnic va include un calcul detaliat al tasărilor.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 12.2, Fig. 5)

6. TITLU: Măsurile pentru Zonele cu Pământuri Active REGULĂ: „În perimetrele Zc-Umflare-Contrație, fundarea se va realiza sub adâncimea de variație sezonieră a umidității (minim 1,50 m), se vor prevedea trotuare perimetrale etanșe și se vor evacua controlat apele meteorice.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: În zonele Zc-Umflare-Contrație, adâncimea minimă de fundare este de 1,50 m. Este obligatorie realizarea unui trotuar perimetral etanș cu lățimea minimă de 1,00 m și evacuarea apelor de pe acoperiș la o distanță de minim 3,0 m de clădire.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 12.2, pag. 69-70)

7. TITLU: Condiționări pentru Construcțiile pe Pante REGULĂ: „În zonele cu panta terenului între 15% și 25% (Zc-Pantă), orice lucrare de construire este condiționată de prezentarea unui calcul de stabilitate generală a amplasamentului.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: Pentru terenurile cu panta între 15% și 25%, studiul geotehnic va conține în mod obligatoriu un calcul de stabilitate generală care să justifice soluțiile de sprijinire și de management al apelor propuse prin proiect.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 12.2, pag. 70)

8. TITLU: Interdicție de Construire în Zonele cu Restricții Severe REGULĂ: „În perimetrele marcate ca Zone cu Restricții Severe sau Interdicție (Zr), se instituie interdicție de construire pentru locuințe, funcțiuni turistice, comerciale și de producție.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Interdicții definitive de construire (non aedificandi)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Interdicții definitive de construire (non aedificandi)» cu următorul alineat: În perimetrele delimitate ca Zr pe planșa de zonificare geotehnică, sunt interzise construcțiile de locuințe, turism, comerț și producție. Orice excepție se tratează conform articolului următor.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 12.2, pag. 70)

9. TITLU: Condiții în Zonele cu Risc la Lichefiere REGULĂ: „În zonele cu hazard mediu sau ridicat la lichefiere, autorizarea construcțiilor din clasele de importanță I și II este interzisă, iar pentru celelalte construcții este obligatorie o analiză specifică a potențialului de lichefiere.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public» cu următorul alineat: În zonele cu susceptibilitate la lichefiere (Zc/Zr-Lichefiere), autorizarea construcțiilor se condiționează de realizarea unui studiu geotehnic care să includă o analiză a potențialului de lichefiere și să fundamenteze măsuri de îmbunătățire a terenului sau soluții de fundare speciale.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 6.3, 11.3)

10. TITLU: Interdicție în Zonele cu Alunecări Active REGULĂ: „În perimetrele identificate cu potențial activ de alunecare (Zr-Alunecări), se instituie interdicție totală de construire, cu excepția lucrărilor de monitorizare și consolidare de interes public.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Interdicții definitive de construire (non aedificandi)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Interdicții definitive de construire (non aedificandi)» cu următorul alineat: Este interzisă executarea oricăror construcții noi în perimetrele cu risc ridicat și foarte ridicat la alunecări de teren, delimitate pe harta de susceptibilitate.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 8.3, 11.3)

11. TITLU: Excepții de Utilitate Publică în Zonele Zr REGULĂ: „Prin excepție de la interdicția generală, în zonele Zr se pot autoriza lucrări de strictă necesitate pentru infrastructură, de

utilitate publică, doar pe baza unui PUZ fundamentat pe o expertiză tehnică de specialitate.”

LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Autorizarea lucrărilor de utilitate publică în zonele cu interdicție (Zr) se poate realiza doar prin PUZ, cu condiția prezentării unei expertize tehnice care să demonstreze fezabilitatea soluțiilor de siguranță și acceptabilitatea riscului rezidual.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 11.3, 12.2)

12. TITLU: Instituirea Perimetrelor de Protecție Sanitară REGULĂ: „Se vor institui obligatoriu perimetre de protecție sanitară cu regim sever și cu regim de restricție în jurul tuturor surselor de apă potabilă și minerală, conform legislației în vigoare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Delimitarea perimetrelor de protecție sanitară pentru sursele de apă, conform studiului hidrogeologic, este obligatorie. În interiorul acestor perimetre, construcțiile și activitățile sunt restricționate sau interzise, conform legii.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 9.2, 13.2)

13. TITLU: Măsurile de Protecție la Inundații REGULĂ: „În zonele inundabile, pe lângă impunerea unei cote minime de construire, se vor reglementa condiții tehnice specifice pentru fundații, precum utilizarea de soluții insensibile la acțiunea apei sau sisteme de drenaj.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: În zonele cu risc la inundații, autorizarea este condiționată de respectarea cotei de construire și de adoptarea unor soluții de fundare care să prevină flotarea sau subminarea structurii, conform unui studiu hidrologic/hidrogeologic.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 8.2)

14. TITLU: Instituirea Zonelor de Protecție a Malurilor REGULĂ: „Se vor institui zone de protecție a malurilor cursurilor de apă, cu o lățime calculată în funcție de caracteristicile

hidrologice și geotehnice, în interiorul cărora construirea va fi interzisă.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Se instituie o zonă de protecție de-a lungul malurilor cursurilor de apă, cu lățimea stabilită prin documentații de specialitate, în interiorul căreia se interzic construcțiile, cu excepția lucrărilor de apărare și hidrotehnice.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicasIHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 8.2, pag. 49)

15. TITLU: Adâncimea Minimă de Fundare la Îngheț REGULĂ: „Adâncimea minimă de fundare pentru orice construcție va respecta adâncimea de îngheț specifică zonei Borsec, stabilită la 1,00 - 1,10 metri.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de construibilitate ale parcelelor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de construibilitate ale parcelelor» cu următorul alineat: Pentru toate construcțiile, cota de fundare se va stabili sub adâncimea de îngheț, considerată a fi de 1,10 m față de cota terenului amenajat, cu excepția cazului în care studiul geotehnic indică o valoare superioară.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicasIHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 10.2)

16. TITLU: Protejarea Apelor Subterane de Poluarea Difuză REGULĂ: „În zonele cu vulnerabilitate ridicată la poluare, se interzice utilizarea foselor septice nevidanjabile și se condiționează autorizarea de racordarea la sistemul centralizat de canalizare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: În perimetrele de protecție sanitară și în zonele cu vulnerabilitate ridicată la poluare, autorizarea oricărei construcții este condiționată de racordarea la rețeaua publică de canalizare. Soluțiile individuale de epurare sunt admise doar temporar, cu avize specifice.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicasIHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 9.1, 9.2)

17. TITLU: Obligatoritatea Studiului de Răspuns Seismic Local REGULĂ: „Pentru construcțiile importante sau vulnerabile amplasate în unitatea geotehnică UG1, se impune realizarea unui studiu de evaluare a răspunsului seismic al amplasamentului.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru construcțiile din clasele de importanță I și II, precum și pentru clădirile înalte sau cu structuri flexibile, amplasate în zone cu potențial de amplificare seismică (UG1), studiul geotehnic va include obligatoriu o analiză a răspunsului seismic local.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo2ConditiiClimaticeGeotehnicesiHidrogeologiceIA.pdf (Cap. 8.1, pag. 46)

4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf – EXTRAS TOP 17

Elaborator: Vego Concept Engineering S.R.L.

Colectiv de elaborare:

Ing. Cristian CĂIȚĂ – Specialist

Virgil PROFEANU – Project manager

Data / versiune: FEB 2026 / N/A

Arie de aplicare: întreg UAT Orașul Borsec

TOP 17 ELEMENTE (preluare în RLU ca EXTINDERI)

1. TITLU: Obligatoritatea Corelării PUG cu Procedura SEA REGULĂ: „Întregul proces de elaborare a PUG Borsec va fi strâns corelat cu procedura de Evaluare Strategică de Mediu (SEA), iar concluziile Raportului de Mediu vor fi transpuse direct în reglementările urbanistice din RLU.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Prezentul Regulament Local de Urbanism integrează în mod obligatoriu concluziile și măsurile de mitigare rezultate din procedura de Evaluare Strategică de Mediu (SEA), conform legislației în vigoare, asigurând că protecția mediului devine o componentă integrantă a planificării spațiale.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 1.2, Consecință + Implicație PUG/RLU)

2. TITLU: Conformitatea cu Principiul "Do No Significant Harm" REGULĂ: „Nicio măsură sau investiție propusă prin PUG nu trebuie să aducă prejudicii semnificative niciunuia dintre cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene, conform principiului DNSH.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: La autorizare, pentru proiectele de investiții publice sau private finanțate din fonduri europene, se va demonstra conformitatea cu principiul 'Do No Significant Harm' (DNSH), prin analize specifice care să ateste că nu se aduc prejudicii semnificative obiectivelor de mediu ale UE.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 4.12)

3. TITLU: Obligatorietatea Studiului de Microzonare Seismică REGULĂ: „Este obligatorie realizarea unui studiu de microzonare seismică la scara întregului UAT Borsec, iar rezultatele acestuia vor fi transpuse în RLU prin reguli clare, obligatorii pentru toți proiectanții.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public» cu următorul alineat: Proiectarea construcțiilor noi se va face obligatoriu pe baza spectrelor de răspuns specifice fiecărei microzone, conform hărții de microzonare seismice anexate prezentului regulament. Această cerință va fi înscrisă în certificatul de urbanism.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 2.2, Consecință + Implicație PUG/RLU)

4. TITLU: Expertizarea Tehnică pentru Clădirile Construite pre-1980 REGULĂ: „PUG-ul va institui, prin RLU, obligația realizării unor expertize tehnice pentru orice clădire construită înainte de 1980 la momentul autorizării unor lucrări de modernizare sau extindere.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru orice clădire construită anterior anului 1980, autorizarea lucrărilor de modernizare, extindere sau supraetajare este condiționată de prezentarea unei expertize tehnice care să evalueze vulnerabilitatea seismică și să propună, dacă este cazul, măsuri de consolidare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 2.3, Consecință + Implicație PUG/RLU)

5. TITLU: Interdicția de Construire în Zonele cu Risc la Alunecări REGULĂ: „RLU va interzice, de principiu, construcțiile noi în zonele cu susceptibilitate foarte ridicată la alunecări (R4).”
LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Interdicții definitive de construire (non aedificandi)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Interdicții definitive de construire (non aedificandi)» cu următorul alineat: Se interzice autorizarea construcțiilor de orice fel în perimetrele delimitate pe harta de risc la alunecări ca având risc foarte ridicat (R4), cu excepția lucrărilor de strictă necesitate pentru monitorizare sau consolidare de interes public.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 2.6, 2.12)

6. TITLU: Condiționarea Construirii în Zone cu Risc la Alunecări REGULĂ: „Construirea în zonele cu susceptibilitate ridicată la alunecări (R3) va fi condiționată strict de realizarea unui studiu geotehnic care să includă calcul de stabilitate generală.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: În zonele cu risc ridicat la alunecări (R3), autorizarea oricărei construcții este condiționată de prezentarea unui studiu geotehnic care să includă un calcul de stabilitate generală a versantului și să fundamenteze măsuri de siguranță și de management al apelor.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 2.6, 2.12)

7. TITLU: Integrarea riscurilor naturale cu alte constrângeri REGULĂ: „Harta de sinteză a reglementărilor va suprapune zonele de risc natural cu zonele de protecție a patrimoniului și ariile naturale protejate, iar în zonele de suprapunere se va aplica regimul cel mai restrictiv.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: În cazul suprapunerii unei zone de risc natural cu o zonă de protecție

(monumente, arii naturale), se va aplica regimul cumulat cel mai restrictiv dintre cele două, pentru a asigura o protecție maximă.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075II03ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 2.13)

8. TITLU: Instituirea Reglementărilor de Siguranță SEVESO REGULĂ: „RLU va delimita zone industriale unde amplasarea viitoare a obiectivelor SEVESO este teoretic permisă, cu obligația respectării integrale a procedurii SEVESO și a metodologiei de stabilire a distanțelor de siguranță.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Amplasarea de noi obiective care intră sub incidența Legii nr. 59/2016 (SEVESO) este permisă exclusiv în zonele industriale delimitate, cu condiția elaborării Raportului de Securitate și a obținerii tuturor avizelor, inclusiv cel al ISU, care să stabilească distanțele de siguranță față de zonele sensibile.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075II03ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 3.3, 3.10)

9. TITLU: Reglementarea Zonelor conform Matricei de Compatibilitate REGULĂ: „PUG Borsec trebuie să demonstreze aplicarea explicită a metodologiei din Ordinul 3710/2017 (Matricea de Compatibilitate Teritorială), iar RLU va conține reguli clare, derivate din această matrice.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Orice nouă dezvoltare în proximitatea unui obiectiv cu risc tehnologic se autorizează doar cu demonstrarea compatibilității conform Matricei de Compatibilitate Teritorială, anexată prezentului regulament.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075II03ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 3.2)

10. TITLU: Instituirea unui Regim Special pentru Siturile Contaminate REGULĂ: „RLU va institui un UTR specific pentru "Reconversie Funcțională" (UTR-RF), unde autorizarea oricărei construcții va fi strict condiționată de prezentarea dovezii finalizării procesului de investigare și remediere, conform Legii 74/2019.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: Pentru perimetrele delimitate ca UTR-RF (Reconversie Funcțională), autorizația de construire se poate emite doar după finalizarea lucrărilor de ecologizare, conform Legii 74/2019, și obținerea avizului de la autoritatea de mediu.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 3.11)

11. TITLU: Obligativitatea Investigației de Mediu la Autorizare REGULĂ: „Orice Certificat de Urbanism emis pentru un teren identificat ca potențial contaminat (UTR-ZSA) va trebui să includă obligația realizării investigațiilor de mediu conform legii, ca o condiție prealabilă obținerii Autorizației de Construire.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru terenurile situate în 'Zone cu necesar de studii de mediu aprofundate' (UTR-ZSA), Certificatul de Urbanism va solicita obligatoriu realizarea investigației de mediu conform Legii 74/2019, ca o condiție prealabilă depunerii DTAC.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 3.6, 3.7)

12. TITLU: Integrarea Măsurilor de Adaptare la Schimbări Climatice REGULĂ: „RLU va trebui să includă reglementări specifice pentru managementul apelor pluviale, protecția coridoarelor verzi și standarde de construcție adaptate la noile condiții climatice.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: Pentru orice construcție nouă, se va impune un procent minim de suprafață permeabilă și utilizarea de soluții de management al apelor pluviale (SuDS), conform anexelor prezentului RLU, pentru a crește reziliența la inundații rapide.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 4.1, 4.7)

13. TITLU: Protecția Perimetrelor Hidrogeologice ale Izvoarelor REGULĂ: „RLU va prelua și detalia perimetrele de protecție hidrogeologică, interzicând orice activitate cu potențial de poluare sau care poate afecta regimul de scurgere.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR *TITLURLU*: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: În perimetrele de protecție hidrogeologică ale surselor de apă minerală și potabilă, delimitate conform studiilor de specialitate, se interzic construcțiile, cu excepția celor de strictă necesitate pentru exploatare și monitorizare, cu avizul ANRM.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 4.2, 10.6)

14. *TITLU*: Condiționarea Dezvoltărilor de Procedura de Evaluare Adekvată *REGULĂ*: „Orice propunere de reglementare urbanistică pentru zonele aflate în interiorul sau în proximitatea sitului Natura 2000 trebuie analizată riguros din perspectiva impactului asupra obiectivelor de conservare.” *LOC DE INTEGRARE* (unic, fără număr):

ANCHOR *UTR*: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru orice propunere de dezvoltare în interiorul sitului Natura 2000, autorizarea este condiționată de parcurgerea procedurii de Evaluare Adekvată și de obținerea Avizului Natura 2000, conform OUG 57/2007.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 5.1, 5.2)

15. *TITLU*: Obligativitatea Măsurilor de Evitare și Reducere a Impactului *REGULĂ*: „Pentru toate impacturile potențial semnificative identificate în procedura de Evaluare Adekvată, se vor integra măsuri de evitare, reducere sau eliminare a acestora ca articole obligatorii în RLU.” *LOC DE INTEGRARE* (unic, fără număr):

ANCHOR *UTR*: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: În perimetrul sitului Natura 2000, se interzic lucrările de construire în habitatele sensibile și se condiționează orice lucrare de respectarea măsurilor de reducere a impactului (ex: limitarea perioadei de execuție) specificate în Avizul Natura 2000.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 5.7)

16. *TITLU*: Instituirea Zonelor de Disconfort Fonic *REGULĂ*: „Perimetrele în care nivelul de zgomot depășește valorile limită (50 dB(A) pentru locuințe, 45 dB(A) pentru zonele de cură)

vor fi definite în RLU ca Zone de Disconfort Fonic, cu un set de reglementări specifice.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: În Zonele de Disconfort Fonic, delimitate pe planșa de reglementări, construcțiile noi cu funcțiuni sensibile (locuințe, cazare) se autorizează doar cu condiția realizării unui studiu acustic de detaliu și a implementării unor măsuri de izolare fonică performante.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 6.6)

17. TITLU: Protejarea și Delimitarea Zonelor Liniștite REGULĂ: „PUG va delimita și va institui un regim de protecție pentru zonele liniștite (parcuri, păduri-parc, zone rezidențiale retrase), unde RLU va interzice activitățile generatoare de zgomot și va impune condiții stricte pentru orice nouă construcție.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. O (Spații verzi / plantări)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. O (Spații verzi / plantări)» cu următorul alineat: În perimetrele delimitate ca 'Zone Liniștite', se interzice amplasarea de funcțiuni comerciale cu program prelungit, a unităților de producție sau a organizării de evenimente zgomotoase. Orice construcție nouă va fi amplasată retras și ecranată fonic.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4075IIo3ProtectiaMediuluiRiscuriNaturaleSiAntropice_IA.pdf (Cap. 6.9)

4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf – EXTRAS TOP 17

Elaborator: Vego Concept Engineering S.R.L.

Colectiv de elaborare:

Arh. Iulian CĂMUI – Specialist MC

Urb. Sebastian GUȚĂ – Specialist Peisagistic

Virgil PROFEANU – Project manager

Data / versiune: FEB 2026 / N/A

Arie de aplicare: întreg UAT Orașul Borsec

TOP 17 ELEMENTE (preluare în RLU ca EXTINDERI)

1. TITLU: Instituirea și Delimitarea Zonei Construite Protejate (ZCP) REGULĂ: „Se va institui o Zonă Construită Protejată (ZCP) care să includă nucleul istoric al stațiunii, axele principale de promenadă și vilele istorice adiacente, pentru a oferi un cadru legal unitar de protecție a ansamblului.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Pentru protejarea valorii arhitectural-urbanistice și a coerenței ansamblului balnear istoric, se instituie Zona Construită Protejată (ZCP), delimitată conform Planșei de Reglementări Urbanistice. Orice intervenție în interiorul ZCP se supune prevederilor specifice ale prezentului regulament și necesită avizele legale în vigoare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 8.1, pag. 55)

2. TITLU: Delimitarea Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) REGULĂ: „Se vor delimita pe suport cadastral actualizat Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) pentru fiecare din cele 13 monumente istorice clasate, cu raze adaptate specificului fiecărui obiectiv.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Se instituie Zone de Protecție pentru fiecare monument istoric (ZPMI), delimitate pe planșa de reglementări. Orice intervenție în interiorul acestor zone, inclusiv asupra clădirilor neclasate, se va realiza exclusiv cu avizul conform al autorităților competente, conform Legii nr. 422/2001.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 8.2, pag. 56)

3. TITLU: Delimitarea Zonei de Protecție a Sitului Arheologic (ZPSA) REGULĂ: „Se va delimita pe suport cadastral o Zonă de Protecție a Sitului Arheologic (ZPSA) în perimetrul probabil al descoperirii 'Tezaurului roman de la Borsec - Valea Corbului', în care orice intervenție asupra solului va fi controlată.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: Se instituie Zona de Protecție a Sitului Arheologic (ZPSA) 'Valea Corbului', delimitată pe planșa de reglementări. În acest perimetru, orice lucrare care implică

modificări ale solului se va autoriza doar cu avizul favorabil al instituțiilor abilitate, condiționat de supraveghere sau cercetare arheologică.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 8.3, pag. 57)

4. TITLU: Interzicerea Parcelării sub Limita Minima în ZCP REGULĂ: „Pentru a conserva caracterul de 'oraș-grădină' și a preveni îndesirea excesivă, se interzice parcelarea terenurilor din Zona Construită Protejată sub o limită minimă de 1.500 mp.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Operațiuni de parcelare – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Operațiuni de parcelare – reglementări» cu următorul alineat: În interiorul Zonei Construite Protejate (ZCP), suprafața minimă a unei parcele rezultate în urma operațiunilor de divizare nu poate fi mai mică de 1.500 mp. Orice operațiune de parcelare se realizează pe bază de PUD aprobat.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 5.2, pag. 38)

5. TITLU: Reguli Stricte pentru Restaurarea Elementelor din Lemn REGULĂ: „Restaurarea tâmplăriilor, decorațiunilor și a elementelor din lemn traforat, specifice stilului 'chalet elvețian', se va face exclusiv cu utilizarea lemnului și a tehnicilor tradiționale de prelucrare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: În zonele protejate (ZCP/ZPMI), autorizarea lucrărilor de intervenție este condiționată de prezentarea unui proiect de specialitate care să detalieze soluțiile de conservare-restaurare a elementelor decorative din lemn. Se interzice înlocuirea acestora cu imitații din alte materiale.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 6.2, pag. 44)

6. TITLU: Instituirea de Măsuri Coercitive pentru Clădirile Neîngrijite REGULĂ: „Se vor institui măsuri fiscale coercitive, precum supra-impozitarea cu 500% a clădirilor de patrimoniu lăsate în paragină, pentru a stimula proprietarii să intervină în punerea în siguranță a acestora.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: În conformitate cu legislația în vigoare, Consiliul Local va institui un regim de supra-impozitare pentru proprietarii monumentelor istorice și ai clădirilor din ZCP care nu își îndeplinesc obligațiile legale de întreținere și conservare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 6.3 & Cap. 13.1, pag. 45 & 90)

7. TITLU: Respectarea Principiului Compatibilității Materialelor REGULĂ: „La orice intervenție asupra clădirilor istorice, se vor utiliza exclusiv materiale tradiționale și tehnici de construcție compatibile cu structura originală, interzicându-se utilizarea materialelor moderne incompatibile.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Se interzice utilizarea de polistiren, tencuieli decorative sintetice, tâmplării din PVC/aluminiu sau învelitori din tablă cutată în zonele protejate. Autorizarea se condiționează de utilizarea mortarelor pe bază de var, a învelitorilor din țiglă ceramică, șindrila sau tablă fâltuită mată și a tâmplăriilor din lemn.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 13.1, pag. 91)

8. TITLU: Reguli Stricte de Conformare Volumetrică în Zone Protejate REGULĂ: „Orice construcție nouă sau extindere în zonele protejate se va subordona contextului, respectând regimul de înălțime dominant, alinierea la stradă și ritmul fronturilor stradale existente.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de construibilitate ale parcelelor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de construibilitate ale parcelelor» cu următorul alineat: În zonele protejate (ZCP/ZPMI), clădirile noi vor prelua înălțimea la cornișă a clădirilor valoroase învecinate și se vor alinia la frontul stradal dominant. Se interzice crearea de disonanțe volumetrice și de scară.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 13.2, pag. 93)

9. TITLU: Obligatorietatea Avizului Ministerului Culturii în Zone Protejate REGULĂ: „Orice intervenție asupra monumentelor istorice sau în zonele lor de protecție (ZPMI) se va realiza

numai pe baza și cu respectarea avizului scris, prealabil, emis de Ministerul Culturii.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Certificatul de urbanism pentru orice lucrare propusă în interiorul unei Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) va solicita în mod obligatoriu obținerea Avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură, conform legii.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 2.1, pag. 16)

10. TITLU: Protejarea și Clasificarea Tramei Stradale Istorice REGULĂ: „Aleile și promenadele istorice din stațiune vor fi clasificate ca 'promenade de importanță istorică și peisagistică', cu regim de circulație restricționat și un regulament specific de amenajare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate» cu următorul alineat: Aleile și promenadele istorice, delimitate pe planșa de reglementări, se vor amenaja exclusiv pentru circulația pietonală. Se interzic asphaltarea și parcarea autovehiculelor.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 5.1 & 5.3, pag. 36 & 40)

11. TITLU: Instituirea unui Ghid de Design Urban pentru Spațiul Public REGULĂ: „Se va elabora un ghid de design urban, anexat la RLU, care să stabilească modele standard pentru mobilierul urban, signalistică, firme comerciale și terase sezoniere, asigurând coerența și calitatea spațiului public.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Orice amenajare a spațiului public și orice element de signalistică comercială se va realiza cu respectarea prevederilor din 'Ghidul de Design Urban pentru Orașul Borsec', anexat prezentului regulament.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 13.3, pag. 96)

12. TITLU: Protejarea Siluetei Urbane prin Controlul Înălțimilor REGULĂ: „Se vor institui reglementări precise privind regimul de înălțime, volumetria și amplasarea construcțiilor

noi în zonele cu sensibilitate vizuală ridicată, pentru a proteja armonia siluetei urbane.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Indicatori urbanistici maximali”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Indicatori urbanistici maximali» cu următorul alineat: Pe versanții care încadrează stațiunea, delimitați pe planșa de reglementări, regimul de înălțime va fi strict limitat la P+1E+M, iar construcțiile vor fi adaptate topografiei prin terasare și fragmentare volumetrică.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 9.3 & 10.1, pag. 63 & 66)

13. TITLU: Protejarea Coridoarelor Vizuale Majore REGULĂ: „Se vor delimita și proteja coridoarele vizuale majore, precum Bulevardul '7 Izvoare', Alea Primăverii și perspectivele panoramice din punctele de belvedere, prin reguli clare privind amplasarea și conformarea construcțiilor.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: În coridoarele vizuale delimitate pe planșa de reglementări, se interzic construcțiile care obturează perspectivele valoroase și se reglementează strict gabaritul și regimul de înălțime al clădirilor adiacente.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 9.2 & 10.3, pag. 62 & 70)

14. TITLU: Elaborarea unui Plan de Management Peisagistic REGULĂ: „Se va impune, prin RLU, elaborarea unui Plan de Management Peisagistic pentru parcul balnear istoric și pentru aliniamentele valoroase, incluzând inventar dendrologic, măsuri de toaletare și un program de regenerare pe termen lung.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. O (Spații verzi / plantări)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. O (Spații verzi / plantări)» cu următorul alineat: Întreținerea și amenajarea parcului balnear istoric și a aliniamentelor plantate se vor realiza exclusiv pe baza unui Plan de Management Peisagistic aprobat de autoritatea locală, care va include măsuri de conservare a compoziției originale și a exemplarelor valoroase.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 9.4, pag. 63)



15. TITLU: Interdicția Construcțiilor pe Versanții cu Rol Peisagistic REGULĂ: „Se va interzice construirea pe anumite culmi sau versanți cu rol peisagistic major în compoziția siluetei urbane, pentru a preveni 'urbanizarea' fundalului natural.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Interdicții definitive de construire (non aedificandi)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Interdicții definitive de construire (non aedificandi)» cu următorul alineat: Se instituie interdicție definitivă de construire pe culmile și versanții cu sensibilitate vizuală ridicată, delimitați pe planșa de reglementări, pentru a proteja fundalul natural al stațiunii.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 10.1, pag. 67)

16. TITLU: Controlul Publicității Stradale în Zonele Istorice REGULĂ: „Se va interzice orice formă de publicitate de mari dimensiuni (panouri, mesh-uri) în perimetrul ZCP și se va reglementa strict designul firmelor comerciale, care trebuie integrate în arhitectura clădirii.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: În zonele protejate, amplasarea firmelor comerciale se autorizează pe baza unui proiect de specialitate, conform Ghidului de Design Urban. Se interzice categoric publicitatea de tip billboard, mash sau rooftop.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 14.5, pag. 105)

17. TITLU: Declararea Nucleului Istoric "Zonă de Intervenție Prioritară" REGULĂ: „Nucleul istoric al stațiunii va fi declarat 'zonă de intervenție prioritară' în PUG, pentru a canaliza investițiile publice și private către reabilitarea fondului construit și a spațiului public.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Zona Construită Protejată (ZCP) este declarată zonă de intervenție prioritară. Proiectele de reabilitare a clădirilor și spațiilor publice din acest perimetru vor avea prioritate la alocarea de fonduri din bugetul local și la obținerea de asistență tehnică din partea administrației.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo4STUDIUISTORICSTUDIUIPEISAGISTIC.pdf (Cap. 11.1, pag. 74)

4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf – EXTRAS TOP 17

Elaborator: Vego Concept Engineering S.R.L.

Colectiv de elaborare:

Urb. Mihai NECULA – Șef de proiect

Virgil PROFEANU – Project manager

Data / versiune: FEB 2026 / N/A

Arie de aplicare: întreg UAT Orașul Borsec

TOP 17 ELEMENTE (preluare în RLU ca EXTINDERI)

1. TITLU: Condiționarea Dimensiunilor Minime pentru Construire REGULĂ: „Pentru a fi considerată construibilă, orice parcelă nou creată trebuie să respecte cumulativ o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minimum 18 m, cu valori diferențiate pe UTR-uri.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de construibilitate ale parcelelor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de construibilitate ale parcelelor» cu următorul alineat: Orice parcelă nou creată prin operațiuni de dezmembrare este considerată construibilă doar dacă respectă cumulativ suprafața minimă și frontul minim la stradă, conform prevederilor specifice fiecărei Unități Teritoriale de Referință (UTR).”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.4, Art. X)

2. TITLU: Interzicerea Parcelărilor Subdimensionate REGULĂ: „Sunt interzise operațiunile de dezmembrare notarială a terenurilor care ar conduce la crearea de loturi sub dimensiunile minime de suprafață și front la stradă stabilite prin prezentul regulament.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Operațiuni de parcelare – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Operațiuni de parcelare – reglementări» cu următorul alineat: Orice act de dezmembrare a unui teren se va realiza doar cu avizul prealabil al Arhitectului-Șef, care va verifica conformitatea loturilor rezultate cu dimensiunile minime stabilite prin RLU. Actele notariale încheiate cu nerespectarea acestor prevederi sunt nule de drept.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.4, Art. Y)

3. TITLU: Regimul Construirii pe Loturile Subdimensionate Existente REGULĂ: „Construirea pe loturile existente la data aprobării PUG, care nu respectă dimensiunile minime, este permisă doar în condițiile comasării cu un lot vecin sau prin realizarea unei construcții cuplate pe calcan.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de construibilitate ale parcelelor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de construibilitate ale parcelelor» cu următorul alineat: Prin excepție, pentru loturile subdimensionate existente, se poate autoriza construirea doar dacă se realizează o construcție cuplată pe calcan cu o clădire vecină existentă sau propusă simultan, pe baza unui PUD, sau dacă proprietarul realizează comasarea cu un lot învecinat pentru a îndeplini condițiile minime.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.4, Art. Z)

4. TITLU: Instituirea Zonei cu Situație Juridică Incertă (ZSJI) REGULĂ: „Se instituie Zona cu Situație Juridică Incertă (ZSJI) ca supra-zonare de tip ZRS, incluzând toate imobilele care fac obiectul unor litigii de proprietate notate în cartea funciară sau al unor cereri de revendicare nesoluționate.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie Zona cu Situație Juridică Incertă (ZSJI), delimitată pe planșa de reglementări, pentru a gestiona riscul urbanistic până la clarificarea regimului de proprietate. Această zonă va fi actualizată periodic de către compartimentul de urbanism.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.4, Art. A)

5. TITLU: Regimul Tranzitoriu de Construire în ZSJI REGULĂ: „În interiorul ZSJI se interzice emiterea autorizațiilor de construire pentru orice fel de lucrări noi sau de extindere, fiind permise doar lucrări de întreținere, reparații și conservare care nu modifică regimul de proprietate.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: Pentru imobilele din ZSJI, se instituie o interdicție temporară de construire pentru lucrări noi sau extinderi. Restricția se ridică automat la data prezentării unei hotărâri judecătorești definitive care clarifică regimul proprietății.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.4, Art. B)

6. TITLU: Obligatorietatea Întreținerii Fațadelor în Zonele Protejate REGULĂ: „Proprietarii clădirilor situate în zonele protejate (ZCP/ZPMI) au obligația legală de a asigura întreținerea fațadelor și a acoperișurilor, nerespectarea atrăgând aplicarea suprainpozitării conform Codului Fiscal.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Pentru clădirile din zonele protejate, Consiliul Local va aplica, la propunerea compartimentului de specialitate, o majorare a impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru proprietarii care nu asigură întreținerea corespunzătoare a imobilelor.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECO5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.4, Art. C)

7. TITLU: Condiționarea Intervențiilor de un Ghid de Proiectare REGULĂ: „Orice intervenție asupra clădirilor din zonele protejate va respecta obligatoriu prevederile 'Ghidului de proiectare arhitecturală pentru Orașul Borsec', aprobat prin HCL și anexat prezentului regulament.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: La autorizare, pentru orice intervenție în zonele protejate, solicitantul va demonstra conformitatea proiectului cu 'Ghidul de proiectare arhitecturală', care stabilește reguli privind materialele, culorile, tâmplăriile și elementele decorative.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECO5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.4, Art. D)

8. TITLU: Instituirea Regimului de Teren Strategic Public REGULĂ: „Terenurile din proprietatea UAT, identificate ca 'strategice pentru dezvoltare publică', se înscriu în RLU cu funcțiunea de utilitate publică corespunzătoare (ex: spațiu verde) și devin neconstruibile pentru alte funcțiuni.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Terenurile din proprietatea UAT, delimitate în planșa de reglementări ca 'Rezerve strategice', sunt destinate exclusiv realizării obiectivelor de utilitate publică prevăzute prin PUG și nu pot fi vândute sau concesionate pentru alte scopuri.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECO5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.4, Art. E)

9. TITLU: Condiționarea Urbanistică a Tranzacțiilor cu Terenuri UAT REGULĂ: „Orice vânzare sau concesionare a unui teren din domeniul privat al UAT se va face cu condiția obligatorie ca dezvoltarea ulterioară să respecte întocmai reglementările urbanistice (funcțiune, POT,

CUT, regim înălțime) stabilite prin prezentul PUG.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Caietele de sarcini pentru vânzarea sau concesiunea terenurilor din domeniul privat al UAT vor include, ca anexă obligatorie, un extras din RLU și din planșa de reglementări, iar nerespectarea acestor condiții duce la rezilierea contractului.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.4, Art. F)

10. TITLU: Regim Tranzitoriu pentru Coridoarele de Expropriere REGULĂ: „Pentru terenurile afectate de coridoarele de expropriere, până la declanșarea procedurii, se instituie o interdicție temporară de construire pentru lucrări definitive, permițându-se doar lucrări de întreținere.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Interdicții temporare de construire”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Interdicții temporare de construire» cu următorul alineat: În coridoarele de expropriere delimitate pentru proiecte de utilitate publică, autorizarea construcțiilor noi este suspendată. Se permit doar lucrări de reparații și întreținere la construcțiile existente, care nu conduc la creșterea valorii de expropriere.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 7.1)

11. TITLU: Delimitarea Zonelor de Protecție a Monumentelor Istorice REGULĂ: „Se instituie zone de protecție de minimum 100 de metri în jurul fiecărui monument istoric, în interiorul cărora orice construcție nouă sau intervenție necesită avizul obligatoriu al autorității competente.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Se delimitează pe planșa de reglementări zonele de protecție pentru toate monumentele istorice, conform Legii nr. 422/2001. Orice lucrare din aceste zone se autorizează numai pe baza avizului conform al Direcției Județene pentru Cultură.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 9.1)

12. TITLU: Instituirea Zonelor de Restructurare Urbană (ZRU) REGULĂ: „Se delimitează Zone de Restructurare Urbană (ZRU) în perimetrele cu fragmentare funciară critică, pentru care orice dezvoltare ulterioară va fi condiționată de elaborarea și aprobarea unui Studiu de Urbanism pentru Zona de Restructurare (SUZR).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru zonele delimitate ca ZRU, autorizarea construcțiilor este suspendată până la aprobarea prin HCL a unui SUZR, care va funcționa ca un PUZ director, stabilind un nou parcellar și o nouă rețea stradală.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.2)

13. TITLU: Stimulente Urbanistice pentru Comasarea Voluntară REGULĂ: „În interiorul ZRU, proprietarii care se asociază și își comasază terenurile pentru a forma parcele conforme cu noul plan parcellar beneficiază de o majorare cu 15% a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. S (CUT)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. S (CUT)» cu următorul alineat: Prin derogare, în interiorul Zonelor de Restructurare Urbană, pentru parcelele rezultate din comasarea a cel puțin 3 loturi inițiale, Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim admis se majorează cu 15%, ca măsură de stimulare a restructurării funciare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 13.2)

14. TITLU: Instituirea Dreptului de Preemțiune în Zone Strategice REGULĂ: „Se instituie dreptul de preemțiune al UAT Borsec pentru orice tranzacție imobiliară vizând monumente istorice de grupă B și pentru terenurile din zona de extindere a domeniului schiabil.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie 'zone de preemțiune' pentru monumentele istorice de grupă B și pentru zona de dezvoltare turistică prioritară, conform planșei de reglementări. Orice intenție de vânzare va fi notificată obligatoriu Primăriei.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 7.2)

15. TITLU: Condiționarea Dezvoltării de Clarificarea Juridică REGULĂ: „Nicio autorizație de construire nu poate fi emisă pentru un teren a cărui situație juridică este incertă sau face obiectul unui litigiu notat în cartea funciară.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: La depunerea documentației pentru autorizarea construirii, solicitantul va

prezenta un extras de carte funciară curat, fără notări privind litigii, interdicții de înstrăinare sau sarcini care ar împiedica executarea lucrărilor, valabil la zi.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 6.1)

16. TITLU: Obligatorietatea Servituților de Utilitate Publică REGULĂ: „Se instituie servituți de utilitate publică pentru toate rețelele tehnico-edilitare majore, iar regimul tehnic al acestora, incluzând zonele de protecție și interdicțiile de construire, este obligatoriu pentru toți proprietarii.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Coridoarele tehnice ale rețelelor edilitare, delimitate pe planșa de reglementări, au regim de servitute de utilitate publică. În interiorul acestor coridoare, construirea este interzisă, iar operatorii de rețele au drept de acces pentru lucrări, conform legii.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 2.3, 12.2)

17. TITLU: Reglementarea Accesului la Drumul Public REGULĂ: „Orice parcelă pentru care se solicită autorizația de construire trebuie să aibă acces asigurat la un drum public, direct sau printr-un drum de servitute constituit legal și cu o lățime minimă de 3,5 metri.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de construibilitate ale parcelelor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de construibilitate ale parcelelor» cu următorul alineat: Autorizarea construirii este condiționată de asigurarea unui acces carosabil dintr-un drum public. În cazul accesului printr-un drum de servitute, acesta trebuie să fie intabulat, să aibă o lățime minimă de 3,5 m și să permită accesul utilajelor de intervenție.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSECo5TIPURIDE_PROPRIETATE.pdf (Cap. 5.3)

4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217IAC.pdf – EXTRAS TOP 17

Elaborator: Vego Concept Engineering S.R.L.

Colectiv de elaborare:

Urb. Mihai NECULA – Șef de proiect

Virgil PROFEANU – Project manager

Data / versiune: FEB 2026 / N/A

Arie de aplicare: întreg UAT Orașul Borsec

TOP 17 ELEMENTE (preluare în RLU ca EXTINDERI)



1. TITLU: Definirea și Prioritizarea Clusterului Balnear Central REGULĂ: „Se va defini un 'cluster balnear' ca zonă prioritară, unde se vor concentra investițiile în reabilitarea clădirilor istorice și dezvoltarea infrastructurii balneare, impunând standarde ridicate de calitate arhitecturală și funcțională.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie 'Clusterul Balnear Central' ca unitate teritorială de referință prioritară (UTR-CB), delimitată pe planșa de reglementări, având ca scop revitalizarea nucleului istoric și balnear. Orice investiție în acest perimetru se va subordona obiectivului de creștere a calității ofertei turistice.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 5.3, Consecință și implicație PUG/RLU)

2. TITLU: Condiționarea Calității Arhitecturale în Zonele Turistice REGULĂ: „Pentru fiecare UTR turistică, se vor stabili condiționalități specifice privind materialele, cromatica, volumetria și elementele decorative, pentru a asigura o imagine urbană coerentă și integrarea în peisaj.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Autorizarea oricărei construcții noi sau intervenții în zonele cu funcțiune turistică este condiționată de respectarea 'Ghidului de Proiectare Arhitecturală', anexat prezentului regulament, care detaliază regulile de conformare calitativă.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 10.2)

3. TITLU: Instituirea Regimului de Protecție pentru Resursele Hidrominerale REGULĂ: „Se va institui un regim de protecție severă în perimetrele hidrogeologice stabilite prin studii de specialitate, interzicând orice activitate sau construcție care ar putea pune în pericol calitatea sau debitul apelor minerale.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Se delimitează Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS) de Protecție Hidrogeologică, în care se interzic construcțiile, cu excepția celor de strictă necesitate pentru captarea și monitorizarea apelor, cu avizul ANRM.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 2.2 & 5.1)

4. TITLU: Delimitarea Zonelor de Protecție pentru Izvoare REGULĂ: „Pavilioanele izvoarelor clasate ca monumente istorice vor fi protejate prin zone de protecție stricte, în care se vor impune constrângeri severe privind activitățile și construcțiile permise.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Pentru fiecare pavilion de izvor monument istoric, se instituie o Zonă de Protecție a Monumentului Istoric (ZPMI) conform legislației în vigoare, delimitată pe planșa de reglementări, unde orice intervenție necesită avizul conform al Ministerului Culturii.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 3.1 & 5.2)

5. TITLU: Protejarea Sitului Natura 2000 și a Rezervațiilor REGULĂ: „PUG-ul va delimita clar perimetrele ariilor naturale protejate (situl Natura 2000 ROSCI0252, Rezervația Scaunul Rotund) și zonele lor tampon, preluând integral restricțiile și condiționalitățile din planurile de management aferente.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Perimetrele ariilor naturale protejate, delimitate pe planșa de reglementări, au regim de protecție integrală. Orice plan sau proiect care le-ar putea afecta semnificativ necesită parcurgerea procedurii de Evaluare Adecvată, conform OUG 57/2007.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 2.3)

6. TITLU: Implementarea Măsurilor Active de Protecție a Peisajului REGULĂ: „Se vor defini coridoare ecologice și zone tampon între intravilan și ariile naturale protejate, limitându-se poluarea luminoasă și fonică și condiționând densitatea, regimul de înălțime și aspectul arhitectural al noilor construcții în zonele cu valoare peisagistică.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. O (Spații verzi / plantări)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. O (Spații verzi / plantări)» cu următorul alineat: În zonele delimitate ca ZRS Peisagistic, se instituie condiții stricte privind

regimul de înălțime (maxim P+1E), procentul de ocupare a terenului (maxim 15%) și materialele de construcție, pentru a proteja calitatea peisajului.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 2.4)

7. TITLU: Instituirea unui Regim de Protecție Activ pentru Monumente REGULĂ: „Se vor stabili condiții stricte de reabilitare a monumentelor istorice, care să impună păstrarea volumetriei, a materialelor și a detaliilor originale, condiționând orice extindere sau modernizare de respectarea caracterului istoric.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru clădirile monument istoric, autorizarea oricăror lucrări este condiționată de prezentarea unei expertize tehnice și a unui proiect de restaurare avizat de Ministerul Culturii, conform Legii 422/2001. Se interzic intervențiile care alterează valoarea istorică.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 3.1)

8. TITLU: Delimitarea Obligatorie a Zonelor Construite Protejate REGULĂ: „Se va delimita cel puțin o Zonă Construită Protejată (ZCP) în nucleul istoric al stațiunii, incluzând Aleea 7 Izvoare, Aleea Primăverii și Aleea Rotundă, pentru care RLU va stabili reguli stricte privind regimul de înălțime, volumetria, materialele și avizarea specială.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie Zona Construită Protejată (ZCP) a stațiunii balneare, delimitată pe planșa de reglementări, în interiorul căreia orice intervenție, inclusiv asupra fondului neprotejat, se realizează cu respectarea caracterului zonei și cu avize specifice.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 3.2)

9. TITLU: Instituirea Ariei de Protecție a Sitului Arheologic REGULĂ: „Se va delimita o arie de protecție a sitului arheologic 'Tezaurul roman de la Borsec - Valea Corbului', în care orice intervenție să fie condiționată de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură și de supraveghere arheologică preventivă.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: Se instituie Zona de Protecție a Sitului Arheologic (ZPSA) pentru situl RAN 83507.01. Orice lucrare de terasament sau construcție în acest perimetru se autorizează numai cu avizul conform al autorităților competente și cu descărcare de sarcină arheologică.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 3.3)

10. TITLU: Zonificarea pentru Dezvoltarea Infrastructurii de Cazare REGULĂ: „Se vor defini zone clare pentru dezvoltarea de noi unități de cazare, stabilind indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) care să asigure o densitate optimă și să prevină supraaglomerarea, condiționând strict întreținerea fațadelor.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Indicatori urbanistici maximali”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Indicatori urbanistici maximali» cu următorul alineat: Pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) sunt stabiliți indicatori urbanistici maximali (POT, CUT) și un regim maxim de înălțime, care nu pot fi depășiți prin nicio documentație de rang inferior, pentru a asigura o dezvoltare controlată și sustenabilă.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 4.1)

11. TITLU: Prioritizarea Mobilității Durabile în Planificare REGULĂ: „Se va implementa o viziune care să prioritizeze mobilitatea durabilă, prin amenajarea de noi parcuri la intrarea în stațiune, alocarea de coridoare pentru extinderea rețelei de trotuare și crearea de piste pentru biciclete.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: Se vor rezerva terenuri strategice pentru amenajarea de parcuri publice la intrările în localitate. Orice proiect nou de modernizare stradală va include obligatoriu amenajarea de trotuare și, unde este posibil, piste pentru biciclete.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 4.4)

12. TITLU: Reglementarea Zonelor Funcționale pentru Turism REGULĂ: „Se vor delimita zone funcționale dedicate turismului și agrementului (ex: în proximitatea pârtiilor de schi), permițând dezvoltarea de unități de cazare, restaurante și centre de închiriere, cu condiția

respectării unor reguli stricte de integrare în peisaj.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie UTR-TA (Turism Activ și Agreement), în care sunt permise funcțiuni de cazare și servicii conexe sporturilor de iarnă și de vară. Volumetria și materialele construcțiilor vor fi subordonate caracterului montan, conform Ghidului de Proiectare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 10.1)

13. TITLU: Protejarea Traseului Cultural "Belle Époque Balneare" REGULĂ: „Se va defini și proteja un coridor cultural în zona istorică a stațiunii, care să constituie suportul fizic pentru traseul tematic 'Pe urmele Belle Époque balneare', reglementând strict intervențiile pentru a-i spori atractivitatea și coerența vizuală.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: Se instituie ZRS 'Coridor Cultural Principal', delimitat pe planșa de reglementări. În acest perimetru, orice intervenție asupra fațadelor, spațiului public și a firmelor comerciale se va supune unor reguli suplimentare stricte, conform Ghidului de Proiectare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 7.1)

14. TITLU: Protejarea Coridoarelor pentru Ecoturism și Cicloturism REGULĂ: „Regulamentul Local de Urbanism va recunoaște și va institui un regim de protecție pentru coridoarele traseelor de drumeție și cicloturism, pentru a preveni obstrucționarea sau degradarea acestora.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Traseele de drumeție și cicloturism marcate, delimitate pe planșa de reglementări, beneficiază de un coridor de protecție. Orice construcție sau amenajare în proximitatea acestora se avizează condiționat de menținerea continuității și siguranței traseului.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 7.2 & 7.3)

15. TITLU: Crearea unui Perimetru de Protecție pentru "Circuitul Izvoarelor" REGULĂ: „Se va defini un perimetru de protecție și coerență peisagistică pentru zona balneară centrală, care să constituie suportul pentru traseul 'Circuitul Izvoarelor de Leac', reglementând amenajarea spațiilor publice și a aleilor.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: În perimetrul 'Circuitului Izvoarelor de Leac', se interzice circulația auto (cu excepția riveranilor și a vehiculelor de intervenție) și se impun reguli stricte privind reabilitarea aleilor și a mobilierului urban, pentru a crea o experiență pietonală de înaltă calitate.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 7.4)

16. TITLU: Condiționări Calitative Suplimentare în Procedura de Autorizare REGULĂ: „Procesul de autorizare va include, pe lângă verificarea cantitativă a indicatorilor, un set de condiții calitative privind integrarea în context, materialele propuse și impactul asupra spațiului public, evaluate de arhitectul-șef.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: La depunerea DTAC pentru construcții noi în zonele turistice, se vor anexa obligatoriu simulări foto-realiste de integrare în context, o planșă de concept de fațadă cu materiale și culori și un studiu de însorire simplificat.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo6POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 10.3)

17. TITLU: Reglementarea Publicității Stradale în Zonele Turistice REGULĂ: „RLU va stabili reguli stricte privind publicitatea stradală și aspectul firmelor în perimetrul traseelor culturale și a clusterului balnear, pentru a asigura coerența vizuală și a proteja caracterul istoric.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: În perimetrul UTR-CB și a ZRS 'Coridor Cultural Principal', se interzice publicitatea de tip billboard sau mesh. Firmele comerciale se vor amplasa exclusiv pe fațadă, integrate în arhitectura clădirii, conform Ghidului de Proiectare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II06POTENTIALBALNEARSAUTURISTIC20260217_IAC.pdf (Cap. 7.1, Implementarea traseelor)

4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf – EXTRAS TOP 17

Elaborator: Vego Concept Engineering S.R.L.

Colectiv de elaborare:

Ing. Cristian CĂIȚĂ – Specialist

Virgil PROFEANU – Project manager

Data / versiune: FEB 2026 / N/A

Arie de aplicare: întreg UAT Orașul Borsec

TOP 17 ELEMENTE (preluare în RLU ca EXTINDERI)

1. TITLU: Obligatorietatea Furnizării Datelor în Format GIS REGULĂ: „Emiterea autorizațiilor de construire pentru lucrări de infrastructură este condiționată de obligația furnizării datelor în format GIS compatibil, asigurând o actualizare continuă și sustenabilă a hărții integrate.”
LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: La recepția lucrărilor de infrastructură tehnico-edilărită, beneficiarul are obligația de a preda administrației publice locale relevul digital al lucrărilor executate, în format GIS (Geopackage), conform modelului de date specificat în prezentul PUG.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf (Cap. 2.1, Consecință + Implicație PUG/RLU)

2. TITLU: Coordonarea Lucrărilor prin Conceptul "Șanț Inteligent" REGULĂ: „Lucrările de modernizare a rețelelor subterane se vor realiza simultan, prin conceptul de 'șanț inteligent' (smart trench), pentru a reduce disconfortul și a optimiza utilizarea fondurilor publice.”
LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilărită și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilărită și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: Orice intervenție de modernizare a unei străzi va fi precedată de un proiect integrat de reabilitare a tuturor rețelelor subterane (apă, canalizare, electricitate, telecomunicații). Se interzice spargerea carosabilului modernizat pentru o perioadă de 5 ani, cu excepția avariilor.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 2.2, Consecință + Implicație PUG/RLU)

3. TITLU: Delimitarea Strictă a Zonelor de Protecție Sanitară REGULĂ: „Se vor delimita cu precizie în planșele de reglementări zonele de protecție sanitară cu regim sever și cu regim de restricții pentru sursele de apă, interzicând sau condiționând drastic orice tip de construcție.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Se instituie Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS) pentru protecția sanitară a surselor de apă, delimitate pe planșa de reglementări. În interiorul acestora, se interzic construcțiile, cu excepția celor de strictă necesitate pentru monitorizare și mentenanță, cu avizele legale.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 3.1, Consecință + Implicație PUG/RLU)

4. TITLU: Condiționarea Autorizării în Zone Noi de Infrastructură REGULĂ: „Autorizarea în zonele de extindere este condiționată de existența prealabilă a infrastructurii, realizată de dezvoltator conform unei soluții avizate, corelată cu impunerea de condiții tehnice stricte pentru noile branșamente.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru zonele de extindere a intravilanului, aprobarea documentațiilor PUZ este condiționată de prezentarea unui proiect de infrastructură completă (drumuri, utilități), iar autorizarea construcțiilor este permisă doar după recepția lucrărilor de infrastructură.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 3.2, Consecință + Implicație PUG/RLU)

5. TITLU: Instituirea Coridoarelor Tehnice pentru Rețele Edilitare REGULĂ: „Se vor defini coridoare tehnice dedicate rețelelor edilitare în subteran, pentru a optimiza intervențiile și a evita conflictele cu alte rețele (canalizare, gaze etc.).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: Prin documentațiile de urbanism de tip PUZ, se vor stabili

obligatoriu coridoare tehnice subterane pentru amplasarea rețelelor edilitare, cu respectarea distanțelor minime de siguranță între acestea, conform normativelor în vigoare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 3.2)

6. TITLU: Protejarea Terenurilor pentru Noi Rezervoare de Apă REGULĂ: „Terenurile necesare pentru amplasarea strategică a unor noi rezervoare de apă, preferabil în puncte înalte, vor fi protejate prin RLU pentru a asigura distribuția gravitațională.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Interdicții definitive de construire (non aedificandi)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Interdicții definitive de construire (non aedificandi)» cu următorul alineat: Se instituie interdicție definitivă de construire pe terenurile rezervate prin prezentul PUG pentru lucrări de utilitate publică, precum extinderea sistemului de alimentare cu apă.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 3.3, Consecință + Implicație PUG/RLU)

7. TITLU: Stimularea Implementării Contorizării Inteligente REGULĂ: „Se va stimula implementarea unui sistem de contorizare inteligentă (smart metering) prin condiționarea noilor dezvoltări de instalarea unor astfel de contoare, la nivel de bransament și pe tronsoane principale.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: La autorizarea construcțiilor noi cu funcțiuni turistice sau comerciale, se poate impune prin Certificatul de Urbanism obligativitatea montării de contoare inteligente pentru apă, ca parte a unui proiect-pilot de monitorizare a consumului.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 3.4, Consecință + Implicație PUG/RLU)

8. TITLU: Norme Stricte pentru Execuția Noilor Bransamente REGULĂ: „Se vor impune prin RLU reguli stricte pentru execuția noilor bransamente, interzicând soluțiile improvizate care pot duce la contaminare încrucișată și afectarea calității apei.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Toate bransamentele noi la rețelele de apă și canalizare se vor realiza exclusiv pe baza unor proiecte tehnice avizate de operator, utilizând materiale agrementate și respectând detaliile de execuție din caietul de sarcini tehnic al RLU.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 3.5, Consecință + Implicație PUG/RLU)

9. TITLU: Condiționarea Autorizării în Zone Fără Canalizare REGULĂ: „Orice autorizație de construire nouă într-o zonă fără rețea publică va fi condiționată de implementarea unei soluții individuale de epurare avansată sau de obligația conectării la viitoare extinderi.”
LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. N (Echipare edilitară)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. N (Echipare edilitară)» cu următorul alineat: În zonele fără rețea publică de canalizare, se permit doar sisteme individuale de epurare avansate (stații compacte, fose septice ecologice), cu condiția obținerii avizelor de la Mediu și Apele Române și a încheierii unui angajament de racordare la sistemul public odată cu extinderea acestuia.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 4.1)

10. TITLU: Interzicerea Conectării la Stația de Epurare Suprasolicitată REGULĂ: „Se va interzice prin RLU racordarea de noi consumatori la sistemul de canalizare dacă aceasta ar duce la depășirea capacității stației de epurare existente, până la finalizarea modernizării acesteia.”
LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Până la finalizarea lucrărilor de modernizare și extindere a stației de epurare, autorizarea de noi dezvoltări generatoare de debite mari de apă uzată (ex: unități hoteliere, complexe rezidențiale) poate fi suspendată sau condiționată de realizarea unor sisteme de pre-epurare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 4.2)

11. TITLU: Promovarea Managementului Apelor Pluviale la Sursă REGULĂ: „Se vor impune pentru noile dezvoltări măsuri de management sustenabil al apelor pluviale la sursă,

precum utilizarea de pavaje permeabile, acoperișuri verzi sau bazine de retenție.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: Pentru orice parcelă nouă cu o suprafață impermeabilizată mai mare de 250 mp, se va asigura gestionarea locală a cel puțin 30% din debitul de apă pluvială, prin soluții de infrastructură verde-albastră (pavaje permeabile, acoperișuri verzi, grădini de ploaie).”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 4.3 & Cap. 14.1)

12. TITLU: Obligatoritatea Bilanțului de Debite pentru PUZ-uri REGULĂ: „Se va transpune în RLU obligația ca orice propunere de extindere a zonelor construibile prin PUZ să fie însoțită de un bilanț care să demonstreze capacitatea infrastructurii de canalizare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Orice documentație PUZ care propune extinderea zonelor construibile va include obligatoriu un bilanț de debite de apă uzată și un aviz de la operatorul de servicii care să confirme capacitatea rețelei de a prelua noii consumatori.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 4.4, Consecință + Implicație PUG/RLU)

13. TITLU: Integrarea Arhitecturală a Posturilor de Transformare REGULĂ: „RLU va defini reguli de integrare arhitecturală pentru noile posturi de transformare, promovând tranziția de la soluții aeriene la cele în anvelopă de beton sau subterane, în special în zonele centrale.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: În zonele centrale și turistice, amplasarea posturilor de transformare noi se va realiza în anvelopă de beton sau subteran. Proiectul de arhitectură va asigura integrarea volumetrică și cromatică a acestora în contextul urban.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 5.1)

14. TITLU: Obligatorietatea Realizării Rețelelor în Subteran REGULĂ: „RLU va impune ca toate rețelele electrice și de telecomunicații pentru noile dezvoltări să fie realizate exclusiv în subteran, în special în zonele centrale și turistice.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: Pentru orice construcție nouă sau modernizare de stradă în intravilan, realizarea rețelelor electrice și de telecomunicații se va face exclusiv în subteran.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 5.2 & 11.2)

15. TITLU: Impunerea de Standarde pentru Iluminatul Public REGULĂ: „RLU va stabili standarde de performanță (nivel minim de iluminare, indice maxim de orbire - UGR) și va impune ca noile dezvoltări să realizeze sisteme de iluminat conforme cu acestea.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: Sistemele de iluminat public aferente noilor dezvoltări se vor proiecta cu tehnologie LED, vor asigura un nivel de iluminare mediu conform normativelor și vor utiliza corpuri de iluminat care să prevină poluarea luminoasă.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 5.3)

16. TITLU: Coridoare de Protecție pentru Rețelele de Gaze REGULĂ: „RLU va institui coridoare de protecție pentru conductele de gaze naturale, interzicând construcțiile în interiorul acestora, iar orice intervenție în proximitate se va realiza exclusiv cu avizul operatorului de distribuție.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Se instituie zone de protecție și de siguranță pentru rețelele de distribuție a gazelor naturale, conform normelor tehnice în vigoare. În interiorul acestora, se interzic construcțiile și plantațiile de arbori.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf
(Cap. 6.1)



17. TITLU: Obligatorietatea Avizului Comun pentru Lucrări Edilitare REGULĂ: „RLU va stabili obligația obținerii unui aviz comun de coordonare a lucrărilor edilitare înainte de emiterea autorizației de construire pentru orice intervenție în domeniul public.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru orice lucrare de infrastructură în domeniul public, Certificatul de Urbanism va solicita obținerea unui Aviz Comun de la toți operatorii de rețele edilitare din zonă, pentru a asigura coordonarea lucrărilor.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II07INFRASTRUCTURATEHNICOEDILITARA20260217_ACC.pdf (Cap. 7.1)

4121BORSEC08ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf – EXTRAS TOP 17

Elaborator: Vego Concept Engineering S.R.L.

Colectiv de elaborare:

Virgil PROFEANU – Project manager

Dr. Geogr. Sociolog Violeta PUȘCAȘU – Specialist

Data / versiune: FEB 2026 / N/A

Arie de aplicare: întreg UAT Orașul Borsec

TOP 17 ELEMENTE (preluare în RLU ca EXTINDERI)

1. TITLU: Adoptarea unui Ghid de Design Arhitectural REGULĂ: „RLU trebuie să devină un instrument de management al calității arhitecturale, reglementând materialele, cromatica, tâmplăriile și publicitatea stradală.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Orice intervenție în zonele centrale și protejate se va realiza cu respectarea obligatorie a prevederilor din 'Ghidul de Design Arhitectural', anexat prezentului regulament, care stabilește condiții calitative privind materialele de fațadă, paleta cromatică, tâmplăriile și regulile de amplasare a publicității.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSEC08ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 13.3, pag. 70)

2. TITLU: Mecanisme Coercitive pentru Reabilitarea Fațadelor REGULĂ: „RLU trebuie să stabilească condiții clare pentru reabilitarea clădirilor în paragină, incluzând termene obligatorii și posibilitatea de supraimpozitare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Proprietarii clădirilor aflate în stare avansată de degradare au obligația de a executa lucrările de punere în siguranță în termen de 12 luni de la notificare. Nerespectarea atrage aplicarea supraimpozitării conform Codului Fiscal.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 13.3, pag. 70)

3. TITLU: Alocarea Terenurilor pentru Locuințe Destinate Tinerilor REGULĂ: „PUG-ul trebuie să aloce terenuri pentru programe de locuințe sociale sau pentru tineri, pentru a contracara presiunea imobiliară și a sprijini stabilizarea demografică.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie o rezervă de teren în proprietatea UAT, delimitată pe planșa de reglementări, destinată exclusiv dezvoltării de programe de locuințe sociale sau pentru tineri, conform strategiilor locale.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 5.2, pag. 26)

4. TITLU: Reglementări Specifice pentru Zonele de Locuințe Colective REGULĂ: „RLU trebuie să introducă reglementări specifice pentru zonele de locuințe colective, impunând un număr minim de locuri de parcare, obligații de întreținere a spațiilor verzi și standarde de confort fonic.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru UTR-ul de locuințe colective, se impune un normativ de minimum 1 loc de parcare/apartament, asigurarea unui procent de 30% spații verzi și plantate în cadrul incintei și respectarea normelor de izolare fonică.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 5.2, pag. 26-27)

5. TITLU: Crearea unei Rețele Pietonale Coerente și Sigure REGULĂ: „RLU trebuie să includă prevederi clare privind lățimea minimă a trotuarelor și obligativitatea asigurării accesibilității universale în toate proiectele de modernizare stradală.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate» cu următorul alineat: Orice lucrare de modernizare a unei străzi va asigura obligatoriu un trotuar cu lățimea minimă de 1,50 m pe cel puțin o parte și va implementa soluții de accesibilizare (borduri teșite, pavaje tactile) conform normativelor în vigoare.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 5.3, pag. 27)

6. TITLU: Definirea unui Sistem de Spații Verzi cu Standarde REGULĂ: „PUG trebuie să definească un sistem de spații verzi coerent, cu funcțiuni și standarde de amenajare clare pentru fiecare tip de spațiu (parc central, grădină de cartier, coridor verde).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Spații libere și spații plantate”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Spații libere și spații plantate» cu următorul alineat: Se instituie un sistem ierarhizat de spații verzi, conform planșei de reglementări. Fiecare tipologie de spațiu verde va respecta un standard minim de dotare cu mobilier urban, iluminat și facilități de recreere, conform anexei RLU.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 5.3, pag. 27)

7. TITLU: Aplicarea Principiilor CPTED în Spațiul Public REGULĂ: „PUG trebuie să integreze dimensiunea de siguranță în toate proiectele de amenajare a spațiului public, prin aplicarea principiilor de 'prevenire a criminalității prin design ambiental' (CPTED).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public» cu următorul alineat: Proiectarea spațiilor publice noi și reamenajarea celor existente se va realiza cu respectarea principiilor CPTED, asigurând vizibilitate, iluminat corespunzător și supraveghere naturală, pentru a descuraja comportamentele antisociale.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 5.4, pag. 28)

8. TITLU: Implementarea Măsurilor de Calmare a Traficului REGULĂ: „RLU trebuie să includă măsuri de calmare a traficului ('traffic calming') în zonele rezidențiale și turistice, precum treceri de pietoni supraînălțate, limitarea vitezei sau crearea de zone 'living street'.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate» cu următorul alineat: În zonele rezidențiale și turistice, delimitate pe planșa de reglementări, se vor implementa măsuri de calmare a traficului, iar viteza maximă admisă va fi de 30 km/h.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 5.4, pag. 28)

9. TITLU: Stimulente Urbanistice pentru Proiecte de Restaurare REGULĂ: „RLU poate introduce stimulente urbanistice pentru proiectele de restaurare a clădirilor de patrimoniu, precum derogări minore de la anumiți indicatori, cu condiția respectării avizelor de specialitate.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Indicatori urbanistici maximali”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Indicatori urbanistici maximali» cu următorul alineat: Pentru proiectele de restaurare a clădirilor monument istoric, avizate conform legii, se pot acorda, prin PUD, derogări de la indicatorii POT și CUT de maximum 10%, ca măsură de stimulare a conservării patrimoniului.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 13.3, pag. 70)

10. TITLU: Rezervarea Terenurilor pentru Dotări de Educație REGULĂ: „PUG trebuie să identifice și să rezerve terenurile necesare pentru extinderea bazei materiale a liceului, inclusiv pentru o nouă sală de sport.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Terenurile adiacente Liceului Tehnologic, delimitate în planșa de reglementări, sunt rezervate pentru extinderea dotărilor educaționale și sportive și nu pot primi altă destinație.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 6.1 & 9.3, pag. 31 & 48)

11. TITLU: Rezervarea Terenului pentru o Nouă Dotare Medicală REGULĂ: „PUG are obligația de a rezerva un teren adecvat pentru o viitoare dezvoltare medicală, definind un UTR dedicat serviciilor de sănătate (UTR_SAN).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: Se instituie UTR_SANATATE, delimitat pe planșa de reglementări, cu destinația exclusivă de servicii medicale. Orice altă utilizare a terenului este interzisă.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 6.2 & 9.3, pag. 32 & 48)

12. TITLU: Crearea unei Rețele Coerente pentru Transport Alternativ REGULĂ: „PUG trebuie să definească traseele prioritare pentru piste de biciclete și să stabilească un standard de calitate pentru trotuare, care să devină obligatoriu pentru toate modernizările de străzi.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate» cu următorul alineat: Se aprobă Planul Director pentru Mobilitate Alternativă (anexat RLU), care stabilește traseele prioritare pentru rețeaua velo. Orice modernizare de stradă inclusă în aceste trasee va prevedea obligatoriu o pistă de biciclete dedicată.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 13.2, pag. 69)

13. TITLU: Impunerea unui Normativ Exigent de Parcare REGULĂ: „RLU trebuie să impună un normativ minim de locuri de parcare exigent pentru toate construcțiile noi, descurajând parcare pe domeniul public.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Condiții de echipare edilitară și a evacuării deșeurilor» cu următorul alineat: Asigurarea locurilor de parcare necesare se va realiza integral în interiorul parcelei, conform normativului din anexa RLU. Autorizarea este condiționată de prezentarea planului de parcaj aferent.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 7.2 & 13.3, pag. 37 & 71)

14. TITLU: Introducerea Bonusurilor de Construire pentru Beneficii Comunitare REGULĂ: „RLU va introduce bonusuri de construire (ex: majorare CUT/POT) pentru proiectele care aduc beneficii comunității, precum spații publice, parcări subterane sau standarde nZEB.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Indicatori urbanistici maximali”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Indicatori urbanistici maximali» cu următorul alineat: Prin PUZ, se pot acorda majorări ale CUT de până la 15% pentru proiectele care cedează către domeniul public o suprafață de teren de minim 20% pentru spații verzi sau care realizează parcări subterane publice.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACITORILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 8.2, pag. 41)

15. TITLU: Prioritizarea Regenerării Urbane Integrate REGULĂ: „PUG trebuie să identifice și să definească 'Zone de Acțiune Prioritară' (ZAP) în interiorul intravilanului, unde se vor elabora reglementări specifice care să stimuleze reconversia și modernizarea.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. I (Riscuri / servituți / zone de protecție)» cu următorul alineat: Se instituie Zonele de Acțiune Prioritară (ZAP), delimitate pe planșa de reglementări, unde se aplică un regim urbanistic stimulat, cu scopul de a încuraja regenerarea fondului construit existent.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 13.2, pag. 68)

16. TITLU: Instituționalizarea Medierii Conflictelor de Urbanism REGULĂ: „PUG poate propune crearea unui 'Comitet de Mediere Urbană' la nivel local, activat în cazul unor viitoare conflicte de planificare, pentru a facilita dialogul.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Consiliul Local poate constitui, prin HCL, un Comitet de Mediere Urbană, format din specialiști independenți și reprezentanți ai societății civile, cu rol consultativ în gestionarea conflictelor de urbanism.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 12.2, pag. 62)

17. TITLU: Crearea unui Comitet de Monitorizare a PUG REGULĂ: „Se recomandă crearea unui 'Comitet de Monitorizare a Implementării PUG', o structură partenerială care să urmărească periodic stadiul implementării proiectelor și să semnaleze blocajele.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se constituie, prin HCL, Comitetul de Monitorizare a Implementării PUG, format din reprezentanți ai APL, mediului de afaceri și societății civile, care va prezenta un raport anual privind progresul implementării PUG.”

PROBĂ minimă CU/AC:
4121BORSECo8ANALIZAFACILORINTERESAȚIANCHETE_SOCIALE.pdf (Cap. 12.3, pag. 64)

4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf – EXTRAS TOP 17

Elaborator: Vego Concept Engineering S.R.L.

Colectiv de elaborare:

Urb. Ioan Augustin SUCIU – Specialist

Virgil PROFEANU – Project manager

Data / versiune: FEB 2026 / N/A

Arie de aplicare: întreg UAT Orașul Borsec

TOP 17 ELEMENTE (preluare în RLU ca EXTINDERI)

1. TITLU: Instituirea Zonelor de Restructurare Urbană (ZRU) REGULĂ: „Se vor delimita prin PUG Zone de Restructurare Urbană (ZRU) în perimetrele cu fragmentare funciară critică, pentru care orice dezvoltare ulterioară va fi condiționată de elaborarea unui Studiu de Urbanism pentru Zona de Restructurare (SUZR).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru perimetrele delimitate pe planșa de reglementări ca Zone de Restructurare Urbană (ZRU), autorizarea construcțiilor este suspendată până la aprobarea prin HCL a unui Studiu de Urbanism pentru Zona de Restructurare (SUZR), care va funcționa ca un PUZ director, stabilind un nou parcelar și o nouă rețea stradală.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 13.2, Politici de comasare și reparcelare)

2. TITLU: Introducerea Stimulentelor Urbanistice pentru Comasare REGULĂ: „În interiorul ZRU, proprietarii care se asociază și își comasează voluntar terenurile beneficiază de o majorare a Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu un procent de 15-20%.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. S (CUT)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. S (CUT)» cu următorul alineat: Prin derogare, în interiorul Zonelor de Restructurare Urbană, pentru parcelele rezultate din comasarea voluntară a cel puțin 3 loturi inițiale, conform unui SUZR aprobat, Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim admis se majorează cu 15%, ca măsură de stimulare a restructurării funciare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 13.2, pag. 82)

3. TITLU: Instituirea Zonei cu Situație Juridică Incertă (ZSJI) REGULĂ: „Se va institui Zona cu Situație Juridică Incertă (ZSJI) ca supra-zonare de tip ZRS, incluzând toate imobilele care fac obiectul unor litigii de proprietate notate în cartea funciară sau al unor cereri de revendicare nesoluționate.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie Zona cu Situație Juridică Incertă (ZSJI), delimitată pe planșa de reglementări, pentru a gestiona riscul urbanistic până la clarificarea regimului de proprietate. Această zonă va fi actualizată periodic de către compartimentul de urbanism.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 6.1 & 13.1)

4. TITLU: Regimul Tehnic Tranzitoriu în ZSJI REGULĂ: „În interiorul ZSJI se interzice emiterea autorizațiilor de construire pentru lucrări noi sau de extindere, fiind permise doar lucrări de întreținere, reparații și punere în siguranță.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Interdicții temporare de construire”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Interdicții temporare de construire» cu următorul alineat: Pentru imobilele din ZSJI, se instituie o interdicție temporară de construire pentru lucrări noi, extinderi sau modificări structurale. Restricția se ridică automat la data prezentării unui extras de carte funciară curat sau a unei hotărâri judecătorești definitive.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 6.3 & 13.1)

5. TITLU: Obligația de Întreținere a Fațadelor în Zone Protejate REGULĂ: „Proprietarii clădirilor situate în zonele protejate (ZCP/ZPMI) au obligația legală de a asigura întreținerea fațadelor, nerespectarea atrăgând aplicarea suprainpozitării conform Codului Fiscal.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Pentru clădirile din zonele protejate aflate în stare avansată de degradare, Consiliul Local va aplica, la propunerea compartimentului de specialitate, o majorare a impozitului pe clădiri cu până la 500% pentru proprietarii care nu asigură întreținerea corespunzătoare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 9.1 & 13.1)

6. TITLU: Aplicarea Ghidului de Proiectare Arhitecturală REGULĂ: „Orice intervenție în zonele de presiune investițională (zona turistică, zona centrală) va respecta obligatoriu prevederile 'Ghidului de proiectare arhitecturală', aprobat prin HCL și anexat prezentului regulament.”
LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: La autorizare, pentru orice intervenție în zonele turistice și centrale, solicitantul va demonstra conformitatea proiectului cu 'Ghidul de proiectare arhitecturală', care stabilește reguli privind materialele, culorile, volumetria și integrarea în peisaj.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 4.2 & 13.4)

7. TITLU: Corelarea RLU cu Strategia Funciară Publică REGULĂ: „Terenurile clasificate ca 'strategice pentru dezvoltare publică' în Strategia Funciară se înscriu în RLU cu funcțiunea de utilitate publică corespunzătoare și devin neconstruibile pentru alte funcțiuni.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Interdicții definitive de construire (non aedificandi)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Interdicții definitive de construire (non aedificandi)» cu următorul alineat: Se instituie interdicție definitivă de construire pe terenurile rezervate prin prezentul PUG pentru lucrări de utilitate publică, conform Strategiei Fondului Funciar Public.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 13.3, pag. 83)

8. TITLU: Condiționarea Urbanistică a Tranzacțiilor cu Terenuri UAT REGULĂ: „Orice vânzare sau concesionare a unui teren din domeniul privat al UAT se va face cu condiția ca dezvoltarea ulterioară să respecte întocmai reglementările stabilite prin PUG.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Caietele de sarcini pentru vânzarea sau concesionarea terenurilor din domeniul

privat al UAT vor include, ca anexă obligatorie, un extras din RLU și din planșa de reglementări, iar nerespectarea acestor condiții urbanistice duce la rezilierea contractului.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II09EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 13.3 & 3.2)

9. TITLU: Protejarea Terenurilor Agricole din Extravilan REGULĂ: „Se interzice transformarea nejustificată a terenurilor agricole fertile din extravilan în terenuri construibile, pentru a menține echilibrul între dezvoltarea urbană și conservarea resurselor agricole.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Extinderea intravilanului se poate realiza doar în condițiile legii, pe baza unui PUZ fundamentat pe necesități de dezvoltare pe termen lung, și nu pentru a răspunde unor interese speculative punctuale.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II09EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 4.1, pag. 25)

10. TITLU: Reglementarea Unităților de Agroturism REGULĂ: „Se permite înființarea de unități de agroturism în extravilan, cu condiția respectării unui regim de construire specific, care să asigure integrarea în peisajul natural și să mențină caracterul rural.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: În extravilan, pe terenurile agricole, se pot autoriza unități de agroturism cu maximum 8 camere, cu un regim de înălțime de P+1E+M, POT maxim 10%, CUT maxim 0.15, cu condiția respectării unui ghid de arhitectură specific zonei rurale.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121II09EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 4.1)

11. TITLU: Delimitarea Zonelor pentru Dezvoltare Comercială REGULĂ: „Se vor defini perimetre clare pentru activități economice de tip comerț și servicii, în special de-a lungul DN15 în Borsecul de Jos, cu reguli specifice de conformare a construcțiilor și amenajare a incintelor.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie UTR-IS (Comerț și Servicii) de-a lungul DN15, unde sunt permise funcțiuni comerciale și de servicii, cu condiția unei retrageri minime de 10 m de la axul drumului și amenajarea de parcaje în interiorul parcelei.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 4.2)

12. TITLU: Reglementarea Comerțului Ambulant și Sezonier REGULĂ: „Se vor stabili prin RLU zone clar delimitate pentru desfășurarea comerțului ambulant sau sezonier (piețe volante, târguri), cu reguli precise privind tipul de mobilier utilizat și orarul de funcționare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Desfășurarea activităților comerciale ambulante și sezoniere este permisă doar în locațiile stabilite prin HCL și cu respectarea unui regulament specific privind aspectul estetic și orarul de funcționare, aprobat ca anexă la prezentul RLU.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 5.1)

13. TITLU: Stimularea Reconversiei Siturilor Industriale Dezafectate REGULĂ: „Se vor introduce prin RLU stimulente urbanistice (ex: majorarea CUT) pentru proiectele de reconversie funcțională a fostelor zone industriale, condiționate de ecologizarea prealabilă a terenului.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. S (CUT)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. S (CUT)» cu următorul alineat: Pentru terenurile din UTR-RF (Reconversie Funcțională), după finalizarea lucrărilor de ecologizare, se poate acorda prin PUZ o majorare a CUT de până la 20% pentru proiecte care propun funcțiuni mixte (turism, servicii, locuire).”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 13.1 & 5.1)

14. TITLU: Facilități Fiscale pentru Activități Economice Prioritare REGULĂ: „Se propune corelarea RLU cu politicile fiscale locale, prin acordarea de reduceri la impozitul pe clădiri pentru investițiile care respectă un standard ridicat de calitate arhitecturală sau care dezvoltă activități economice prioritare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Consiliul Local va institui, prin HCL, un program de facilități fiscale pentru clădirile noi sau reabilite care obțin o clasificare superioară de calitate arhitecturală, conform unei grile anexe la prezentul regulament.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE26o217_AC.pdf
(Cap. 4.1 & 13.2)

15. TITLU: Obligatorietatea Studiului de Oportunitate pentru Retail REGULĂ: „Orice proiect de dezvoltare a unei unități comerciale cu o suprafață de vânzare mai mare de 400 mp va fi condiționat de elaborarea unui studiu de oportunitate care să analizeze impactul asupra comerțului local.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru unitățile comerciale cu suprafață de vânzare peste 400 mp, Certificatul de Urbanism va solicita elaborarea unui studiu de oportunitate care să evalueze impactul economic și social asupra zonei, ca piesă de bază în procedura de autorizare.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE26o217_AC.pdf
(Cap. 5.1)

16. TITLU: Limitarea Marilor Suprafețe Comerciale în Zonele Protejate REGULĂ: „Se interzice amplasarea de unități comerciale de tip supermarket sau hipermarket în interiorul zonelor construite protejate (ZCP) sau în zonele de protecție a monumentelor istorice (ZPMI).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Interdicții definitive de construire (non aedificandi)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Interdicții definitive de construire (non aedificandi)» cu următorul alineat: În perimetrele ZCP și ZPMI, se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune principală de comerț de tip supermarket, hipermarket sau centru comercial, pentru a proteja caracterul istoric și scara urbană a zonei.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE26o217_AC.pdf
(Cap. 4.2 & 5.1)

17. TITLU: Crearea Registrului Spațiilor Economice Disponibile REGULĂ: „Se propune crearea și întreținerea de către administrația locală a unui registru public, online, al spațiilor

comerciale și de servicii disponibile pentru închiriere sau vânzare, ca instrument de promovare economică.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Administrația publică locală va dezvolta și gestiona o platformă online care să centralizeze informațiile privind spațiile cu destinație economică disponibile pe piața locală, pentru a facilita contactul între proprietari și potențiali investitori.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121IIo9EVOLUTIAACTIVITATILORECONOMICE260217_AC.pdf
(Cap. 3.2 & 13.3)

4121BORSEC10 – Studiu evoluția socio-demografică a localității

Elaborator: Vego Concept Engineering S.R.L.

Colectiv de elaborare:

Dr. Geogr. Sociolog Violeta PUȘCAȘU – Specialist

Virgil PROFEANU – Project manager

Data / versiune: FEB 2026 / N/A

Arie de aplicare: întreg UAT Orașul Borsec

TOP 17 ELEMENTE (preluare în RLU ca EXTINDERI)

1. TITLU: Prioritizarea Regenerării Urbane față de Extindere REGULĂ: „PUG-ul va prioritiza politicile de regenerare urbană și reconversie a fondului construit, în detrimentul extinderii intravilanului, ca răspuns la declinul demografic.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Având în vedere tendințele demografice, dezvoltarea urbană se va concentra pe regenerarea și optimizarea țesutului urban existent. Extinderea intravilanului este permisă doar în condiții excepționale, justificate prin PUZ și fundamentate pe o creștere demonstrabilă a necesarului.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 1.1, Consecință + Implicație PUG/RLU)

2. TITLU: Crearea unui Cadru Urban Adaptat Îmbătrânirii REGULĂ: „RLU va integra norme specifice pentru adaptarea mediului construit la nevoile unei populații în proces de îmbătrânire, incluzând accesibilitate și servicii medicale de proximitate.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public» cu următorul alineat: Toate proiectele de amenajare a spațiilor publice și construcțiile noi cu funcțiuni publice vor fi proiectate fără bariere arhitecturale și vor include dotări specifice persoanelor vârstnice (bănci, alei sigure, iluminat corespunzător).”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 3.1, Consecință + Implicație PUG/RLU)

3. TITLU: Norme de Accesibilizare pentru Clădiri și Spații Publice REGULĂ: „Regulamentul Local de Urbanism va include norme obligatorii privind accesibilizarea clădirilor și a spațiilor publice pentru persoanele cu mobilitate redusă.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: La autorizare, pentru orice clădire publică nouă sau reabilitată, se va demonstra conformitatea cu normativele în vigoare privind accesibilizarea pentru persoanele cu handicap, prin asigurarea de rampe, ascensoare și grupuri sanitare adaptate.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 3.2, Consecință + Implicație PUG/RLU)

4. TITLU: Dezvoltarea Serviciilor și Locuințelor pentru Seniori REGULĂ: „PUG va rezerva terenuri și va crea un cadru de reglementare pentru dezvoltarea de locuințe protejate sau centre comunitare destinate persoanelor vârstnice.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie o rezervă de teren în zona centrală, destinată dezvoltării de servicii integrate pentru seniori (centre de zi, locuințe protejate). Prin PUZ, se pot acorda stimulente urbanistice pentru astfel de proiecte.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 3.3, Consecință + Implicație PUG/RLU)

5. TITLU: Promovarea Caracterului Multicultural în Spațiul Public REGULĂ: „RLU va include reglementări privind afișajul stradal, denumirile de străzi și amenajarea spațiilor publice, care să reflecte și să celebreze caracterul multiethnic al orașului.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Proiectele de amenajare a spațiilor publice centrale și de semnalistică urbană vor fi concepute pentru a reflecta istoria multiculturală a localității, asigurând un cadru incluziv pentru toate comunitățile etnice.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 4.1, Consecință + Implicație PUG/RLU)

6. TITLU: Protejarea Zonificată a Edificiilor de Cult REGULĂ: „RLU va institui zone de protecție specifice pentru monumentele istorice de cult, cu reguli clare privind intervențiile permise în proximitatea acestora.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Zone de siguranță și protecție – reglementări”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Zone de siguranță și protecție – reglementări» cu următorul alineat: Pentru lăcașurile de cult clasate ca monument istoric, se instituie o Zonă de Protecție a Monumentului Istoric (ZPMI) conform legislației în vigoare, în interiorul căreia orice intervenție, inclusiv asupra fondului neprotejat, se avizează de către Ministerul Culturii.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 4.2, Consecință + Implicație PUG/RLU)

7. TITLU: Crearea unui Mediu Urban Favorabil Familiilor Tinere REGULĂ: „RLU va impune standarde minime pentru amenajarea spațiilor de joacă sigure și va prioritiza dezvoltarea serviciilor de proximitate în zonele rezidențiale.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. O (Spații verzi / plantări)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. O (Spații verzi / plantări)» cu următorul alineat: Pentru orice ansamblu rezidențial nou cu mai mult de 20 de unități locative, se va amenaja obligatoriu un spațiu de joacă pentru copii, dimensionat și dotat conform normelor în vigoare, pe o suprafață de minim 5% din totalul terenului.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 5.1, Consecință + Implicație PUG/RLU)

8. TITLU: Alocarea de Zone pentru Diversificare Economică REGULĂ: „PUG va delimita zone dedicate pentru IMM-uri, start-up-uri și dezvoltarea infrastructurii digitale, pentru a atrage nomazi digitali și a facilita munca la distanță.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie UTR-IDE (Inovare și Dezvoltare Economică), în care se permit funcțiuni de tip birouri, servicii creative și mici unități de producție nepoluante. Prin PUZ se pot acorda facilități urbanistice pentru proiecte de tip hub de inovare sau spații de co-working.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 5.2, Consecință + Implicație PUG/RLU)

9. TITLU: Definirea de 'Proiecte-Far' pentru Regenerare Urbană REGULĂ: „PUG va defini și delimita 'proiecte-far' cu impact vizibil și rapid, precum reabilitarea integrală a centrului stațiunii, având ca scop crearea unei zone pietonale vibrante.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Reabilitarea și pietonizarea centrului stațiunii, conform planșei de reglementări, este declarată proiect de prioritate zero. Orice intervenție în acest perimetru se va subordona proiectului de ansamblu aprobat.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 5.3, Consecință + Implicație PUG/RLU)

10. TITLU: Prevederea de Spații pentru Centre Comunitare Multifuncționale REGULĂ: „PUG va sprijini programele de alfabetizare funcțională și educație pentru adulți prin prevederea de spații adecvate pentru centre comunitare multifuncționale.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Se încurajează, prin PUZ, reconversia funcțională a clădirilor publice sau private subutilizate în centre comunitare, care pot găzdui funcțiuni de educație, cultură și servicii sociale.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 6.1, Consecință + Implicație PUG/RLU)

11. TITLU: Alocarea Terenurilor pentru Infrastructura Educațională REGULĂ: „PUG va alocă terenuri și va crea reglementări favorabile pentru dezvoltarea de creșe și grădinițe, pentru a permite o mai bună participare a femeilor pe piața muncii.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie o rezervă de teren în zona rezidențială, destinată extinderii sau construirii de noi unități de învățământ preșcolar, conform unui plan de investiții ulterior.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 7.1, Consecință + Implicație PUG/RLU)

12. TITLU: Stimularea Reabilitării Fondului Locativ Existent REGULĂ: „RLU va stimula reabilitarea și modernizarea fondului locativ existent prin reglementări privind reabilitarea termică, consolidarea structurală și îmbunătățirea aspectului arhitectural.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR_UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Autorizarea lucrărilor de extindere sau mansardare la clădirile de locuit colective este condiționată de prezentarea unui proiect unitar de reabilitare termică și estetică a întregii fațade.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 9.2, Consecință + Implicație PUG/RLU)

13. TITLU: Diversificarea Ofertei de Locuire prin Subzonare REGULĂ: „RLU va diversifica oferta de locuire prin definirea de subzone cu caracteristici diferite, precum zone pentru locuințe cu densitate redusă (L1), medie (L2), mixte (M) și de vacanță (Lv).” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie subzonele de locuire L1, L2, M și Lv, conform planșei de reglementări. Fiecare subzonă dispune de indicatori urbanistici și reguli de conformare specifice, detaliate în articolele aferente fiecărui UTR.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 9.3)

14. TITLU: Controlul Expansiunii Urbane prin Limite Intravilan REGULĂ: „PUG-ul va defini un perimetru clar de dezvoltare (intravilan) și va prioritiza utilizarea eficientă a terenului din interiorul acestuia (dezvoltare 'infill').” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR TITLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Limita intravilanului propusă prin prezentul PUG este obligatorie. Orice extindere ulterioară se poate realiza doar prin PUZ și numai după demonstrarea, printr-un studiu de oportunitate, a epuizării resurselor de teren constructibil din intravilanul existent.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 11.3, Consecință + Implicație PUG/RLU)

15. TITLU: Obligatorietatea Asigurării Transportului Angajaților REGULĂ: „Prin RLU, se poate impune marilor angajatori obligația de a asigura sau contribui la finanțarea transportului organizat pentru salariați, pentru a reduce dependența de transportul individual.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Pentru unitățile economice cu peste 50 de angajați, Certificatul de Urbanism va solicita prezentarea unui Plan de Mobilitate care să includă măsuri de încurajare a transportului alternativ și organizat pentru angajați.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 12.1, Consecință + Implicație PUG/RLU)

16. TITLU: Crearea unei Zone Dedicate Tinerilor Antreprenori REGULĂ: „PUG va defini o zonă dedicată tinerilor antreprenori, cu facilități pentru start-up-uri în domenii inovatoare, pentru a încuraja revenirea absolvenților de studii superioare.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHOR UTR: „UTR – lit. A (Condiții de autorizare)”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «UTR – lit. A (Condiții de autorizare)» cu următorul alineat: Se instituie, prin PUZ, posibilitatea creării de 'Zone de Inovare și Antreprenariat', în care se pot acorda stimulente urbanistice (ex: majorare CUT) pentru proiecte de tip hub creativ sau incubator de afaceri.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 12.2)

17. TITLU: Flexibilizarea Zonificării pentru Funcțiuni Mixte REGULĂ: „Se va crea o zonificare flexibilă în anumite perimetre, care să permită dezvoltarea de funcțiuni mixte (locuire, servicii, birouri, mici ateliere), pentru a stimula inovația și antreprenoriatul local.” LOC DE INTEGRARE (unic, fără număr):

ANCHORTITLURLU: „Reglementări și prevederi specifice”

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU: „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Se instituie UTR-M (Zonă Mixtă), unde se permite coexistența funcțiunilor de locuire cu activități economice nepoluante și servicii, cu condiția respectării normelor de conviețuire și a asigurării de accese separate.”

PROBĂ minimă CU/AC: 4121BORSEC10EVOLUȚIASOCIO-DEMOGRAFICĂ.pdf (Cap. 15.1, pag. 61)

CAPITOLUL XII - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII DE CONSTRUIRE CONFORM AVIZELOR ȘI PUNCTELOR DE VEDERE OBȚINUTE PENTRU PREZENTA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

A) LISTA INTEGRALĂ A AVIZELOR OBȚINUTE

Nr. Crt.	Emitent / Denumire aviz	Nr. / Dată	Obiect (pe scurt)	Observații

Notă aplicare:

În momentul emiterii Certificatelor de Urbanism în baza prezentei documentații, se vor include condiționările relevante rezultate din avizele obținute. În cazul apariției ulterioare de modificări normative (permissive sau restrictive), aplicarea se va subordona normelor în vigoare.

B) CONDIȚIONĂRI ESENȚIALE DIN AVIZE

ELEMENT #1 – Protejarea Ariilor Naturale și a Apelor

SURSA (aviz): ..î APM Harghita + nr./dată ?..

CONDIȚIONARE (normativ, 1 frază): „Orice dezvoltare în proximitatea ariilor naturale protejate sau a cursurilor de apă se va realiza doar după parcurgerea procedurii de evaluare adecvată și cu respectarea zonelor de protecție.”

LOC DE INTEGRARE (unic): Art. 10 (Reglementări și prevederi specifice)

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU (1–3 fraze): „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Pentru orice propunere de dezvoltare în interiorul sitului Natura 2000 sau în zonele de protecție a cursurilor de apă, autorizarea este condiționată de parcurgerea procedurii de Evaluare Adecvată și de obținerea Avizului Natura 2000 / Avizului de Gospodărire a Apelor.”

PROBĂ minimă la CU/AC: „Avizul APM / Avizul Apele Române.”

ELEMENT #2 – Respectarea Regimului pentru Monumente Istorice

SURSA (aviz): ..î DJC Harghita + nr./dată ?..

CONDIȚIONARE (normativ, 1 frază): „Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor istorice și în Zona Construită Protejată se vor face exclusiv cu avizul conform al autorității competente.”

LOC DE INTEGRARE (unic): Art. 10 (Reglementări și prevederi specifice)

TEXT DE INTRODUS ÎN RLU (1–3 fraze): „Se completează «Reglementări și prevederi specifice» cu următorul alineat: Orice lucrare din zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai pe baza avizului conform al Direcției Județene pentru Cultură Harghita, cu respectarea strictă a Legii 422/2001.”

PROBĂ minimă la CU/AC: „Avizul DJC Harghita.”

VOLUMUL II - ANEXELE 1-12

INTRODUCERE – REGULI DE INTERPRETARE ȘI APLICARE (pentru Anexele nr. 1–12)

Art. I. Baza de redactare și scop

(1) Anexele nr. 1–12 fac parte integrantă din RLU al UAT Orașul Borsec și au rolul de a asigura o structură unitară, lizibilă și coerentă a regulilor aplicabile pe teritoriul UAT.

(2) Anexele nr. 1–6 sunt redactate având ca bază RGU și detaliază condiții tehnico-urbanistice (amplasare, POT, orientare, accese, parcaje, spații verzi/permeabilitate), iar anexele nr. 7–12 completează RLU cu reguli tematice locale (publicitate, fațade/culori/materiale, împrejurimi, echipamente vizibile, accesibilitate, gospodărirea incintei).

(3) Conținutul anexelor este adaptat specificului localității (structură urbană, zonificare funcțională, capacități de echipare, caracter arhitectural, zone de protecție etc.), prin completări/precizări locale, fără a contraveni legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

Art. II. Regula “N/A” (neaplicabil) – transparență și coerență

(1) Acolo unde o informație/prevedere preluată din RGU ori un parametru local necesar nu este adecvat specificului localității sau nu există date locale suficiente pentru a-l formula corect și verificabil, poziția respectivă este marcată “N/A”.

(2) Mențiunea “N/A” nu reprezintă o derogare implicită și nu se interpretează ca lipsă de obligații; în astfel de situații se aplică prevederile generale din legislația/normativele în vigoare și/sau reglementările din documentațiile de urbanism aprobate (PUG/PUZ/PUD), după caz.

(3) “N/A” este folosit exclusiv pentru vizibilitate, trasabilitate și pentru a indica punctual unde sunt necesare completări ulterioare.

Art. II¹. Câmpul “APLICABIL_UAT” (DA/N/A) – utilizare fără ștergere de linii (pentru tipologii și reguli)

(1) Pentru a permite reutilizarea anexelor în RLU-uri diferite fără eliminarea liniilor, fiecare tipologie și fiecare linie de regulă (inclusiv “Amplasament:” și alte linii de condiții) se poate eticheta cu câmpul parsabil:

APLICABIL_UAT=DA

(2) Interpretare:

APLICABIL_UAT=DA → linia este aplicabilă pe teritoriul UAT și se utilizează la evaluare/avizare/autorizare.

APLICABIL_UAT=N/A → linia este păstrată pentru trasabilitate, dar nu se aplică pe teritoriul UAT (se activează Art. II alin. (2), după caz).

(3) Completarea efectivă (alegerea DA sau N/A) se face prin decizie locală (PUG/PUZ/PUD/CL), fără a modifica numerotarea și fără a șterge conținutul.

Art. III. Aplicabilitate

(1) Anexele nr. 1–12 sunt aplicabile la:

- a) elaborarea și verificarea documentațiilor de urbanism și a documentațiilor pentru autorizarea executării lucrărilor;
- b) emiterea actelor administrative aferente (conform competențelor și procedurilor legale);
- c) controlul conformării urbanistice în fazele de avizare/autorizare și pe parcursul execuției, după caz.

(2) Prevederile anexelor se aplică împreună cu reglementările specifice stabilite pe zone/subzone/UTR prin PUG/PUZ/PUD aprobate. Pentru zonele cu regim special (protecție patrimoniu, zone construite protejate, arii naturale protejate etc.), se aplică suplimentar legislația specială.

Art. IV. Ierarhia normelor și regula de prevalență

(1) În cazul unui conflict între prevederile prezentelor anexe și un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie (lege, hotărâre de guvern, ordin/normativ tehnic aplicabil), se aplică prevederea cu rang superior / reglementarea tehnică obligatorie.

(2) În raport cu RGU, anexele care preiau/detaliază prevederi din RGU (în special Anexele nr. 1–6) reprezintă detalierea locală și se aplică cu prioritate pe teritoriul UAT în măsura în care:

- a) nu contravin actelor cu rang superior altele decât RGU;

- b) nu reduc nivelul de protecție/condițiile minime impuse de reglementările aplicabile;
- c) aduc precizări, criterii de aplicare și/sau reguli mai restrictive, atunci când acestea sunt justificate de interesul public și de specificul local.

Art. V. Actualizare, completare, revizuire

- (1) Anexele nr. 1–12 pot fi completate și actualizate prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerințelor legale privind inițierea, consultarea publică, avizarea și aprobarea.
- (2) Dacă modificările propuse afectează reglementări urbanistice de nivel PUG/PUZ (zonificare, funcțiuni, indicatori urbanistici, regim de construire etc.), actualizarea se realizează prin procedura legală aplicabilă documentațiilor de urbanism (după caz).
- (3) Dacă modificările vizează exclusiv reguli de detaliu/organizare sau regulamente locale distincte reglementate de legislație specială, acestea se pot adopta/actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, în condițiile actelor normative aplicabile domeniului respectiv.

Art. VI. Lista anexelor și domeniul lor

- (1) Prezentul RLU include următoarele anexe:

- ANEXA nr. 1: AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității;
- ANEXA nr. 2: PROCENTUL de ocupare a terenurilor (POT);
- ANEXA nr. 3: ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale;
- ANEXA nr. 4: ACCESE CAROSABILE;
- ANEXA nr. 5: PARCAJE (NECESAR MINIM + ACTUALIZĂRI NORMATIVE);
- ANEXA nr. 6: SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE (SV) + SUPRAFEȚE PERMEABILE ÎN INCINTE (SP);
- ANEXA nr. 7: REGULI PRIVIND AFIȘAJELE, RECLAMELE, PANOTAJUL ȘI MIJLOACELE DE PUBLICITATE;
- ANEXA nr. 8: REGULI PRIVIND CULORILE, FAȚADELE ȘI MATERIALELE PENTRU ZONELE CENTRALE ALE LOCALITĂȚII;
- ANEXA nr. 9: REGULI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE, PORȚILE ȘI TRATAMENTUL FRONTULUI STRADAL;

— ANEXA nr. 10: REGULI PRIVIND ECHIPAMENTELE/INSTALAȚIILE VIZIBILE PE FAȚADE ȘI ACOPERIȘURI;

— ANEXA nr. 11: REGULI PRIVIND ACCESIBILITATEA ȘI DESIGNUL INCLUZIV ÎN SPAȚIUL PUBLIC ȘI LA CLĂDIRI;

— ANEXA nr. 12: REGULI PRIVIND GOSPODĂRIREA INCINTEI – PLATFORME DE DEȘEURI, RECIPIENȚI, COLECTARE SELECTIVĂ, APELE PLUVIALE ȘI SUPRAFETELE PERMEABILE ÎN INCINTE.

(2) Anexele nr. 7–12 se aplică unitar pe teritoriul definit în fiecare anexă (după caz: ZC/ZCP/UTR/întreg UAT) și se corelează cu reglementările urbanistice aprobate și cu legislația specială incidentă.

ANEXA 1

AMPLASAREA construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1. Construcții administrative | APLICABIL UAT = DA

1.1.1. Sediul Parlamentului	APLICABIL UAT = N/A
1.1.2. Sediul Președinției	APLICABIL UAT = N/A
1.1.3. Sediul Guvernului	APLICABIL UAT = N/A
1.1.4. Sediul Înaltei Curți de Casație și Justiție	APLICABIL UAT = N/A
1.1.5. Sediul Curții Constituționale	APLICABIL UAT = N/A
1.1.6. Sediul Consiliului Legislativ	APLICABIL UAT = N/A
1.1.7. Sedii de ministere	APLICABIL UAT = N/A
Amplasament: capitala României, în zona centrală.	APLICABIL UAT = N/A
1.1.8. Sedii de prefecturi	APLICABIL UAT = N/A
1.1.9. Sedii de servicii deconcentrate/descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale	APLICABIL UAT = DA

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.	APLICABIL UAT = DA
1.1.10. Sedii de primării	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.	APLICABIL UAT = DA
1.1.11. Sedii de partide	APLICABIL UAT = DA
- sediul central	APLICABIL UAT = N/A
Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.	APLICABIL UAT = N/A
- filiale	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.	APLICABIL UAT = DA
1.1.12. Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.	APLICABIL UAT = DA
1.1.13. Sedii de birouri	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.	APLICABIL UAT = DA

1.2. Construcții financiar-bancare | APLICABIL UAT = DA

1.2.1. Sediul Băncii Naționale a României	APLICABIL UAT = N/A
- sediul central	APLICABIL UAT = N/A
Amplasament: capitala României, în zona centrală.	APLICABIL UAT = N/A
- unități teritoriale	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală.	APLICABIL UAT = DA
1.2.2. Sedii de bănci	APLICABIL UAT = DA
- sediul central	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală.	APLICABIL UAT = DA
- filiale	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.	APLICABIL UAT = DA
1.2.3. Sedii de societăți de asigurări (bunuri/persoane), burse de valori și mărfuri	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona centrală / zona de interes.	APLICABIL UAT = DA

1.3. Construcții comerciale | APLICABIL UAT = DA

1.3.1. Comerț nealimentar	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zonele de interes comercial.	APLICABIL UAT = DA
1.3.2. Magazin general	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona centrală / zona rezidențială / centrul de cartier.	APLICABIL UAT = DA
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.	APLICABIL UAT = DA
1.3.3. Supermagazin (supermarket)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona centrală / zona rezidențială / centrul de cartier.	APLICABIL UAT = DA
- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.	APLICABIL UAT = DA
1.3.4. Piața agroalimentară	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona de interes comercial sau la minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.	APLICABIL UAT = DA
1.3.5. Comerț alimentar	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona de interes comercial.	APLICABIL UAT = DA
- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate.	APLICABIL UAT = DA

1.3.6. Alimentație publică	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.	APLICABIL UAT = DA
- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.	APLICABIL UAT = DA
1.3.7. Servicii	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.	APLICABIL UAT = DA
- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;	APLICABIL UAT = DA
- se vor evita amplasările incompatibile funcțional cu zona (în special în zone industriale, pentru servicii cu public numeros, dacă afectează fluxurile industriale).	APLICABIL UAT = DA
1.3.8. Autoservice	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: la limita zonei industriale.	APLICABIL UAT = DA
- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.	APLICABIL UAT = DA

1.4. Construcții de cult | APLICABIL UAT = DA

1.4.1. Lăcașe de cult	APLICABIL UAT = DA
-----------------------	-----------------------

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.	APLICABIL UAT = DA
1.4.2. Mănăstiri	APLICABIL UAT = DA
1.4.3. Schituri	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în afara localităților.	APLICABIL UAT = DA
- extinderea mănăstirilor vechi – monumente istorice – se va face cu respectarea prevederilor legale.	APLICABIL UAT = DA
1.4.4. Cimitire	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: la marginea localității.	APLICABIL UAT = DA
- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.	APLICABIL UAT = DA

1.5. Construcții de cultură | APLICABIL UAT = DA

1.5.1. Expoziții	APLICABIL UAT = DA
1.5.2. Muzee	APLICABIL UAT = DA
1.5.3. Biblioteci	APLICABIL UAT = DA
1.5.4. Cluburi	APLICABIL UAT = DA

1.5.5. Săli de reuniune	APLICABIL UAT = DA
1.5.6. Cazinouri	APLICABIL UAT = DA
1.5.7. Case de cultură	APLICABIL UAT = DA
1.5.8. Centre și complexe culturale	APLICABIL UAT = DA
1.5.9. Cinematografe	APLICABIL UAT = DA
1.5.10. Teatre (dramatic, comedie, revistă, operă, operetă, păpuși)	APLICABIL UAT = DA
1.5.11. Săli polivalente	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură/educație sau în zona verde.	APLICABIL UAT = DA
- este posibilă amplasarea și în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement;	APLICABIL UAT = DA
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.	APLICABIL UAT = DA
1.5.12. Circ	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona de agrement / zona verde.	APLICABIL UAT = DA

1.6. Construcții de învățământ | APLICABIL UAT = DA

1.6.1. Învățământ preșcolar (grădinițe)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zonele rezidențiale; distanța maximă de parcurs 500 m.	APLICABIL UAT = DA
1.6.2. Școli primare	APLICABIL UAT = DA
1.6.3. Școli gimnaziale	APLICABIL UAT = DA
1.6.4. Licee	APLICABIL UAT = DA
1.6.5. Școli postliceale	APLICABIL UAT = DA
1.6.6. Școli profesionale	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zonele și cartierele de locuit; distanța maximă de parcurs 1000 m.	APLICABIL UAT = DA
1.6.7. Învățământ superior	APLICABIL UAT = N/A
Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.	APLICABIL UAT = N/A

1.7. Construcții de sănătate | APLICABIL UAT = DA

1.7.1. Spital clinic universitar	APLICABIL UAT = N/A
Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.	APLICABIL UAT = N/A



- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).	APLICABIL UAT = N/A
1.7.2. Spital general (județean/orășenesc/comunal, cuplat sau nu cu dispensar/policlinică)	APLICABIL UAT = DA
1.7.3. Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici private)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului.	APLICABIL UAT = DA
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.7.4. Asistență de specialitate (boli cronice, persoane cu handicap, recuperare funcțională, centre psihiatrice)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care relieful și vegetația permit crearea de zone verzi.	APLICABIL UAT = DA
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.7.5. Dispensar/policlinică (gr. 1, 2, 3 – 600 / 1.200 / 2.400 consultații/zi)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.	APLICABIL UAT = DA
1.7.6. Dispensar urban (2–4 circumscripții, cu/ fără staționar, casă de nașteri, farmacie)	APLICABIL UAT = DA
1.7.7. Dispensar rural (2–4 circumscripții, cu/ fără staționar, casă de nașteri, farmacie)	APLICABIL UAT = N/A
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.	APLICABIL UAT = DA

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.7.8. Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.	APLICABIL UAT = DA
1.7.9. Creșe și creșe speciale pentru copii	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în cadrul unor construcții/locuințe.	APLICABIL UAT = DA
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu);	APLICABIL UAT = DA
- se recomandă amplasarea în zone cu relief și cadru natural favorabil.	APLICABIL UAT = DA
1.7.10. Leagăn de copii	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în general în zone extraorășenești.	APLICABIL UAT = DA
- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).	APLICABIL UAT = DA

1.8. Construcții și amenajări sportive | APLICABIL UAT = DA

1.8.1. Complexuri sportive	APLICABIL UAT = DA
1.8.2. Stadioane	APLICABIL UAT = DA

1.8.3. Săli de antrenament pentru diferite sporturi	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zone verzi, nepoluate și, pe cât posibil, în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	APLICABIL UAT = DA
1.8.4. Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	APLICABIL UAT = DA
1.8.5. Patinoare artificiale	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexelor sportive și de agrement.	APLICABIL UAT = DA
1.8.6. Poligoane pentru tir	APLICABIL UAT = DA
1.8.7. Popicării	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate și, pe cât posibil, în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	APLICABIL UAT = DA

1.9. Construcții de agrement | APLICABIL UAT = DA

1.9.1. Locuri de joacă pentru copii	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în cadrul zonei de locuit.	APLICABIL UAT = DA
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.9.2. Parcuri	APLICABIL UAT = DA

1.9.3. Scuaruri	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).	APLICABIL UAT = DA

1.10. Construcții de turism | APLICABIL UAT = DA

1.10.1. Hotel – ****	APLICABIL UAT = DA
1.10.2. Hotel-apartament – ****	APLICABIL UAT = DA
1.10.3. Motel – *	APLICABIL UAT = DA
1.10.4. Vile – ***	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate.	APLICABIL UAT = DA
- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice;	APLICABIL UAT = DA
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).	APLICABIL UAT = DA
1.10.5. Bungalouri – **	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în perimetrul campingurilor/satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.	APLICABIL UAT = DA

1.10.6. Cabane categoria – **	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.	APLICABIL UAT = DA
1.10.7. Campinguri – ***	APLICABIL UAT = DA
1.10.8. Sate de vacanță – *	APLICABIL UAT = DA
Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare și de orice elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).	APLICABIL UAT = DA

1.11. Construcții de locuințe | APLICABIL UAT = DA

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

ANEXA 2

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1. Zone centrale: 70% (valoare de referință RGU: 80%)

2.1.2. Zone comerciale: 80% (valoare de referință RGU: 85%)

2.1.3. Zone mixte: 60% (valoare de referință RGU: 70%)

2.1.4. Zone rurale: 30% (valoare de referință RGU: 30%)

2.1.5. Zone rezidențiale:

Zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2: 35% (valoare de referință RGU: 35%)

Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri: 40% (valoare de referință RGU: 20%)

Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40% (valoare de referință RGU: 40%)

2.1.6. Zone industriale:

Pentru cele existente: N/A (RGU nu prevede procent maxim)

Pentru cele propuse: procent stabilit prin studiu de fezabilitate (doc: conform Studiului de fundamentare - Activități Economice (4121/09)) (RGU impune studiu de fezabilitate)

2.1.7. Zone de recreere: N/A (RGU nu prevede procent maxim)

2.2. Condiții de amplasare în cadrul terenului:

2.2.1. Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în Anexa 1, pct. 1.5.5, 1.5.7–1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având minimum 200 de locuri (valoare RGU: 200 locuri), se va prevedea un spațiu amenajat exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 mp/loc (valoare RGU: 0,6 mp/loc), în afara spațiului destinat circulației publice.

La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform Anexei nr. 6 la prezentul RLU (referință RGU: Anexa 6).

2.2.2. Construcții de învățământ

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității:

zona ocupată de construcție;

zona curții de recreație (de regulă asfaltată);

zona terenurilor și instalațiilor sportive;

zona verde, inclusiv grădina de flori.

Suprafață minimă teren:

Grădinițe: 22 mp/copil (valoare RGU: 22 mp/copil)

Școli (primare/gimnaziale/liceale/postliceale/profesionale): 20 mp/elev (valoare RGU: 20 mp/elev)

POT se referă la toate cele patru zone:

Teren ocupat de construcții: 25% (valoare RGU: 25%)

Teren amenajat (curte recreație, amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori): 75% (valoare RGU: 75%)

2.2.3. Construcții de sănătate

Amplasamentul va fi organizat în trei zone:

zona ocupată de construcții;

zona accese, alei, parcaje;

zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea pentru dispensare/policlinici (pct. 1.7.5–1.7.7) se stabilește pe baza populației arondate, cu o medie de 7,5 consultații/an/locuitor (valoare RGU: 7,5) și 280 de zile lucrătoare (valoare RGU: 280).

Suprafață minimă teren: 5 mp/consultație (valoare RGU: 5 mp/consultație).

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Creșe:

Suprafață minimă teren (creșe): 25 mp/copil (valoare RGU: 25 mp/copil)

Suprafață minimă teren (creșe speciale): 40 mp/copil (valoare RGU: 40 mp/copil)

Organizare în patru zone: construcții; spații de joacă; spațiu tehnico-gospodăresc; zonă verde de parc și alei.

POT maxim pentru construcții: 20% (valoare RGU: 20%)

2.2.4. Construcții și amenajări sportive

Pentru pct. 1.8.1–1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone:

zona pentru construcții;

zona pentru spații verzi;

zona pentru alei, drumuri și parcaje.

POT pe zone funcționale:

Construcții și amenajări sportive: 50% (valoare RGU: 50%)

Alei, drumuri și parcaje: 20% (valoare RGU: 20%)

Spații verzi: 30% (valoare RGU: 30%)

2.2.5. Construcțiile și amenajările cuprinse în Anexa 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1–1.5.3, 1.7.8–1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA 3

ORIENTAREA construcțiilor față de punctele cardinale

3.0[^]1. Clarificare STUDII (când sunt IMPUSE / la ce ajută când NU sunt impuse)

(1) În prezenta anexă, “studiu” = document de fundamentare care poate:

a) fi IMPUS (condiționat) pentru a verifica/valida soluția de orientare și efectele ei (însorire, umbrire, coexistență etc.);

b) fi folosit NEIMPUS (la inițiativa proiectului/autorizației) pentru a justifica ajustări/soluții alternative, fără rescrierea regulilor din anexă.

(2) Tipuri uzuale de studii (nume orientative, human-readable):

Studiu de însorire (SI) / Studiu de umbrire (SU) / Studiu de însorire+umbrire (SIU)

Studiu de coexistență / compatibilitate (SC)

Studiu de microclimat (SM)

Altul: N/A

(3) Când studiile sunt IMPUSE (declanșatoare — se completează local; fără a șterge textul anexei)

Studiul se consideră IMPUS dacă se îndeplinește oricare dintre condițiile de mai jos:

a) Zona / regimul local impune studiu pentru orientare/însorire/umbrire: DA ; Zone: ZCP, UTR-CPp

b) Caracteristici ale investiției care pot genera umbriri/impact: clădiri cu regim de înălțime ce depășește cu mai mult de un nivel regimul mediu al zonei.

c) Vecinătăți sensibile (ex.: locuire, spații cu public, curți interioare) care necesită verificare: DA

d) Funcțiuni sensibile (local, dacă se decide): creșe, grădinițe, școli, spitale.

e) Situații speciale (ex.: zone protejate, fronturi continue, constrângeri de parcelă): DA

(4) La ce ajută studiile când NU sunt impuse (NEIMPUS)

Când studiul NU este impus, el poate fi folosit pentru:

a) justificarea unei abateri controlate de la recomandări (ex.: orientare diferită) prin măsuri compensatorii;

b) alegerea măsurilor de fațadă/umbrare/organizare pentru confort și funcționare;

c) documentarea unei soluții de coexistență (fluxuri, poziționări, zone de disconfort/evitare);

d) reducerea riscului de interpretare la avizare: se notează clar “Ajustări/condiții din studiu”.

REGULĂ DE UTILIZARE

Dacă există / se solicită studiu (însorire, umbrire, coexistență etc.), NU se rescrie regula; se notează la “Ajustări/condiții din studiu”.

FORMAT LINIE DE APLICARE (sub fiecare punct)

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): identic_RGU

3.1. Construcții administrative și financiar-bancare

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

3.2. Construcții comerciale

Se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = microclimat

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

3.3. Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): Se vor respecta canoanele specifice fiecărui cult.

3.4. Construcții de cultură

3.4.1. Pentru pct. 1.5.1–1.5.3 și 1.5.8: spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord/nord-est/nord-vest. Dacă nu este posibil, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire+umbrire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): Se vor utiliza soluții de umbrire (ex: lamele, parasolare) dacă orientarea optimă nu este posibilă.

3.4.2. Pentru pct. 1.5.9–1.5.12: nu se impun condiții speciale de orientare.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

3.5. Construcții de învățământ

Orientarea sălilor de clasă: sud/sud-est/sud-vest.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = IMPUS ; Tip = însorire+umbrire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): conform declanșator 3.0¹⁽³⁾: d) Funcțiuni sensibile

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

Bibliotecile, atelierele și laboratoarele: nord.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

Terenurile de sport: latura lungă orientată nord–sud.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

3.6. Construcții de sănătate

3.6.1. Pentru pct. 1.7.1–1.7.4:

saloane/rezerve: sud/sud-est/sud-vest;

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = IMPUS ; Tip = însorire+umbrire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): conform declanșator 3.0¹(3): d) Funcțiuni sensibile

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

laboratoare/servicii tehnice medicale: nord;

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

cabinete: sud/sud-est.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

3.6.2. Pentru pct. 1.7.5–1.7.8: aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

3.6.3. Dormitoare și spații de joacă din creșe/creșe speciale/leagăne de copii: sud/sud-est/sud-vest.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = IMPUS ; Tip = însorire+umbrire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): conform declanșator 3.0¹⁽³⁾: d) Funcțiuni sensibile

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

3.7. Construcții și amenajări sportive

Măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

copertine deasupra gradinelor (stadioane/terenuri competiții);

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire+umbrire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

plantații uniforme pe laturi (terenuri antrenamente);

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

parasolare / geamuri termoizolante la pereți vitrați sud-vest/vest (holuri public/săli).

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire+umbrire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

Orientări:

terenuri sport în aer liber: ax longitudinal nord-sud, abatere max. 15°;

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

piscine (înot/sărituri/polo): ax longitudinal nord-sud, abatere max. 20°;

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NU ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

poligoane tir: ax mare nord-sud, ținte spre nord;

Aplicare în UAT: N/A

Studiu: Regim = NU ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

baze hipice: linia de sosire spre potou orientată nord/nord-est.

Aplicare în UAT: N/A

Studiu: Regim = NU ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

3.8. Construcții de agrement

Sălile de tip club: orientare sud/sud-vest/sud-est.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

3.9. Construcții de turism

Se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = N/A

Referință studiu (dacă Regim≠NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

3.10. Construcții de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Aplicare în UAT: DA

Studiu: Regim = NEIMPUS ; Tip = însorire

Referință studiu (dacă Regim ≠ NU): N/A

Motiv impunere (dacă Regim = IMPUS): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

ANEXA 4

ACCESE CAROSABILE

4.0[^]1. Clarificare: când studiul este OBLIGATORIU și când studiul permite soluții alternative (“reduceri”)

(1) În prezenta anexă, “studiu” este un document de fundamentare care:

a) poate fi OBLIGATORIU (condiționat) pentru validarea numărului/localizării acceselor (fluență, siguranță, conflictări de fluxuri); și/sau

b) poate fundamenta SOLUȚII ALTERNATIVE, inclusiv reducerea numărului de accesuri față de soluția standard, atunci când aceasta este justificată și funcționează în siguranță.

(2) Denumiri (două tipuri, folosite consecvent):

A) STOA — „Studiu de trafic și organizare accese” (studiu obligatoriu condiționat)

B) SSAA — „Studiu de soluții alternative pentru accese” (studiu pentru soluții alternative / reducere accese)

(3) Când STOA este obligatoriu (declanșatoare — de completat local):

STOA devine obligatoriu dacă se îndeplinește oricare:

Acces propus din/în străzi de categoria I–II (sau echivalent local): DA

Numărul acceselor propuse depășește: 2

Funcțiuni/obiective cu trafic semnificativ (listă locală): unități comerciale > 400 mp, hoteluri, unități de producție

Prag trafic estimat / oră de vârf / evenimente (dacă se folosește): N/A

(4) Când SSAA ajută (soluții alternative, inclusiv “reduceri”):

SSAA se folosește pentru a fundamenta, după caz:

reducerea numărului de accese (ex.: 2 → 1) și/sau reorganizarea fluxurilor;

relocarea acceselor pentru fluență/siguranță;

acces comun/partajat cu vecinătăți (unde este posibil);

acces prin străzi colectoare/deservire locală în loc de acces direct din artere majore;

separări echivalente de fluxuri (public/aprovizionare/serviciu) atunci când separarea “clasică” nu este realizabilă.

(5) Câmp unic de evidență (se folosește sub fiecare punct 4.0–4.12):

REGIMSTUDIUACCESE: NU | STOA | SSAA

Referință (dacă ≠ NU): denumire_document / nr / dată / autor / UTR-zonă

Ajustări/condiții (dacă e cazul): identictext | condițiidinstudiu: ... | adaptarelocală: ...

REGULĂ DE UTILIZARE

Dacă există STOA/SSAA, NU se rescrie regula; se notează doar la “Ajustări/condiții (din studiu)”.

Pentru valori numerice: păstrăm valoarea din text și completăm valori locale doar dacă este cazul (câmpurile “UAT dacă diferă”).

FORMAT LINIE DE APLICARE (sub fiecare punct principal 4.0–4.12)

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU | STOA | SSAA

Referință (dacă ≠ NU): denumire_document / nr / dată / autor / UTR-zonă

Ajustări/condiții (dacă e cazul): identictext | condițiidinstudiu: ... | adaptarelocală: ...

4.0. Regula generală

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, precum și localizarea acestora, se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: STOA

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): adaptare_locală

Echivalare categorii străzi (dacă diferă): Cat. I = DN15 ; Cat. II = străzi colectoare principale

4.1. Construcții administrative

4.1.1. Pentru pct. 1.1.1–1.1.10:

accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a (după caz);

accese carosabile separate: acces oficial, acces personal, acces public, acces de serviciu: • accesul oficial până la intrarea principală; • accesele pentru personal și public prevăzute cu locurile de parcare aferente; • aleile carosabile de serviciu fără intersectarea accesului oficial.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: STOA

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

Echivalare categorii străzi (dacă diferă): Cat. I = DN15 ; Cat. II = străzi colectoare principale

4.1.2. Pentru pct. 1.1.11–1.1.13: accese conform destinației/capacității, cu separarea față de circulația publică.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

4.2. Construcții financiar-bancare

4.2.1. Accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a (după caz).

4.2.2. Accese separate pentru: acces oficial, acces personal, acces public, acces tezaur, acces de serviciu.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: STOA

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): Accesul tezaur se va realiza din străzi secundare, ferit de vizibilitatea publică.

Echivalare categorii străzi (dacă diferă): Cat. I = DN15 ; Cat. II = străzi colectoare principale

4.3. Construcții comerciale

4.3.1. Accese separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. În funcție de destinație/capacitate:

alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
platforme de depozitare și accese pentru utilaje/vehicule speciale separate de aleile consumatorilor.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: STOA

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

4.4. Construcții de cult

Alei carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

4.5. Construcții de cultură

4.5.1. Accese separate pentru vizitatori/spectatori, personal și aprovizionare.

4.5.2. În funcție de destinație:

alei carosabile și parcaje în interior (dacă acces din străzi cat. I–II);

parcaje în interior (dacă acces direct din străzi cat. III).

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

Echivalare categorii străzi (dacă diferă): Cat. I=DN15 ; Cat. II=colectoare principale ; Cat. III=colectoare secundare

4.6. Construcții de învățământ

4.6.1. Accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră și cu transportul public.

4.6.2. Două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

4.7. Construcții de sănătate

4.7.1. Legătură cu rețeaua majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. Accesele către străzi cat. I–II prin străzi cat. III (colectoare) sau cat. IV (deservire locală), după caz.

4.7.3. Alei carosabile în incintă:

1 bandă (3,5 m) pentru lungimi max. 10,00 m;

2 benzi (7,0 m) pentru lungimi > 10,00 m.

4.7.4. Accesul rezervat salvării/intervențiilor nu va intersecta aleile de acces pentru personal și pacienți.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: STOA

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

Echivalare categorii străzi (dacă diferă): Cat. I=DN15 ; Cat. II=colectoare principale ; Cat. III=colectoare secundare ; Cat. IV=străzi locale

4.8. Construcții și amenajări sportive

4.8.1. Accese separate pentru public, sportivi și personal tehnic.

4.8.2. În incintă:

circulație carosabilă separată de cea pietonală;

alei de descongestionare min. 7 m lățime;

alei de circulație curentă min. 3,5 m;

alei de serviciu/întreținere min. 6 m.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: STOA

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

4.9. Construcții și amenajări de agrement

Acces carosabil separat pentru public față de accesul de serviciu/întreținere.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

4.10. Construcții de turism

4.10.1. Accese separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. Alei semicarosabile:

lungime max. 25 m: lățime min. 3,5 m;

lungimi > 25 m: supralărgiri de depășire și suprafețe de întoarcere.

4.10.3. Numărul acceselor și conformarea: în funcție de categoria/capacitatea obiectivului.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

4.11. Construcții de locuințe

4.11.1. Locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu:

accese carosabile pentru locatari;

acces pentru colectarea deșeurilor și intervenții PSI;

alei (semi)carosabile: min. 3,5 m până la 25 m; peste 25 m – supralărgiri și întoarcere;

parcelări pe două rânduri (fundături): • 30 m: 1 bandă 3,5 m; • max. 100 m: min. 2 benzi (7 m), trotuar pe cel puțin o latură și întoarcere la capăt.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

4.11.2. Locuințe semicolective cu acces propriu și lot comun:

accese carosabile locatari;

acces de serviciu pentru deșeuri și PSI;

parcelări pe două rânduri (fundături): • max. 30 m: 1 bandă 3,5 m; • 30–max. 100 m: min. 2 benzi (7 m), trotuar pe cel puțin o latură; întoarcere la capăt.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

4.11.3. Locuințe colective cu acces și lot comun:

accese carosabile locatari;

accese de serviciu (deșeuri și PSI);

accese la parcaje și garaje.

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

4.12. Toate categoriile de construcții

Accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul curților interioare: acces pompieri prin ganguri cu lățime min. 3,0 m și înălțime liberă min. 3,5 m.

Accesele/pasajele carosabile se mențin libere permanent (fără obstacole/mobilier urban).

Aplicare în UAT: DA

REGIMSTUDIUACCESE: NU

Referință (dacă ≠ NU): N/A

Ajustări/condiții (dacă e cazul): N/A

ANEXA 5

PARCAJE (NECESAR MINIM + ACTUALIZĂRI NORMATIVE)

5.0. Reguli generale (actualizare)

(1) Necesarul minim de parcaje pentru funcțiuni se stabilește conform prezentei Anexe 5.

(2) Proiectarea parcajelor (geometrie, circulații, rampe, înălțimi libere, siguranță în exploatare etc.) se realizează conform Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022 (aprobat prin Ordin MDLPA nr. 172/2023).

(3) Prevederile referitoare la proiectarea parcajelor de autoturisme din Ordinul 10/N/1993 (Indicativ P 132-93) își încetează aplicabilitatea odată cu intrarea în vigoare a Ordinului nr. 172/2023, cu excepția reglementărilor de ordin urbanistic, tematic și metodologic aplicabile studiilor/proiectelor privind amenajarea parcajelor în cadrul planurilor urbanistice și a studiilor de circulație, care rămân aplicabile.

(4) În toate parcarile amenajate se asigură locuri rezervate persoanelor cu handicap, conform NP 051-2012 (aprobat prin Ordin MDRAP nr. 189/2013) – vezi pct. 5.14.

5.0.1. Studii pentru parcaje (două tipuri)

(1) Studiu tip 1 (obligatoriu condiționat):

„Studiu de circulație și impact trafic + parcaje” (SCITP).

SCITP este obligatoriu dacă:

- a) numărul total de locuri de parcare propuse ≥ 50 ; și/sau
- b) funcțiunea se încadrează în lista: unități comerciale > 400 mp, hoteluri, unități de producție

(2) Studiu tip 2 (reducere/compensare):

„Studiu de mobilitate și reducere/compensare a parcajelor” (SMRCP).

SMRCP poate fundamenta:

- a) reducerea necesarului minim cu până la 30% din minimul rezultat; și/sau
- b) acceptarea parcării la distanță, în condițiile de mai jos.

(3) Condiții SMRCP (transport public + parcare la distanță):

- a) Proximitate nod transport public major (ex.: nod intermodal/metrou), la distanță ≤ 250 m, măsurată ca traseu de mers pe jos.

Noduri eligibile: N/A

b) Parcare la distanță (în special zone centrale/zone cu constrângeri), la distanță ≤ 250 m, măsurată ca traseu de mers pe jos, de la colțul/limita proprietății până la colțul/limita parcajului asigurat.

Zone eligibile: Zona Centrală (UTR-CP), Zona Construită Protejată (UTR-CPp)

(4) Referința studiului utilizat (dacă este cazul): N/A

5.1. Construcții administrative

5.1.1. Pentru pct. 1.1.1–1.1.10:

a) câte un loc de parcare pentru 25 salariați;

b) locuri suplimentare față de lit. a):

spor 10% pentru pct. 1.1.1–1.1.7;

spor 30% pentru pct. 1.1.7–1.1.10;

dacă există săli de conferințe/reuniuni: 1 loc pentru autocare

5.1.2. Pentru pct. 1.1.11–1.1.13:

câte un loc de parcare pentru 20 salariați + spor 20% pentru invitați.

5.2. Construcții financiar-bancare

5.2.1. Câte un loc de parcare la 20 salariați + spor 50% pentru clienți.

5.2.2. În funcție de destinație și amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru clienți:

unități până la 400 mp: 1 loc / 200 mp suprafață desfășurată;

400–600 mp: 1 loc / 100 mp suprafață desfășurată;

600–2.000 mp: 1 loc / 50 mp suprafață desfășurată;

peste 2.000 mp: 1 loc / 40 mp suprafață desfășurată

5.3.2. Restaurante: 1 loc / 8 locuri la masă

5.3.3. Se adaugă spațiile de parcare/garare a vehiculelor proprii (dacă există), care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. Construcții de cult

Numărul spațiilor de parcare se stabilește în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 10 locuri.

5.5. Construcții culturale

Locuri pentru vizitatori/spectatori și personal:

pentru pct. 1.5.1 și 1.5.2: 1 loc / 50 mp spațiu de expunere;

pentru pct. 1.5.3–1.5.12: 1 loc / 15 locuri în sală.

5.6. Construcții de învățământ

5.6.1. 3 locuri / 12 cadre didactice

5.6.2. Învățământ universitar: N/A

5.6.3. Tabere școlare: locuri pentru autocare conform capacității de cazare.

5.7. Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru pct. 1.7.1–1.7.7: 1 loc / 4 persoane angajate + spor 10%

Pentru pct. 1.7.8–1.7.10: 1 loc / 10 persoane angajate

5.7.2. Parcajele pot fi diferențiate pentru personal/pacienți/vizitatori; în acest caz, cele pentru personal și pacienți pot fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. Construcții sportive

5.8.1. Pentru personal/public/sportivi, în funcție de capacitate:

pentru pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4: 1 loc / 15 locuri;

pentru pct. 1.8.2, 1.8.5–1.8.7: 1 loc / 30 persoane

5.8.2. Se adaugă, în funcție de capacitate, 1–2 locuri pentru autocare.

5.9. Construcții și amenajări de agrement

5.9.1. 1 loc / 20 persoane

5.9.2. Cluburi: 1 loc / 5 membri

5.10. Construcții de turism

5.10.1. 2 locuri / 10 locuri de cazare (în funcție de tip și categoria de confort).

5.10.2. Moteluri: 6 locuri / 10 locuri de cazare

5.11. Construcții de locuințe

5.11.1. În funcție de indicii de motorizare al localității:

1 loc / 1 locuință unifamilială cu lot propriu;

1 loc / 1 apartament (locuințe semicolective);

1 loc / 1 apartament (locuințe colective cu acces și lot comun)

5.11.2. Din totalul locurilor pentru locuințe individuale se prevăd garaje în procent de 80%.

5.12. Construcții industriale

În funcție de specific:

10–100 mp: 1 loc / 25 mp;

100–1.000 mp: 1 loc / 150 mp;

>1.000 mp: 1 loc / 100 mp

5.13. Funcțiuni mixte

Pentru construcții cu spații cu destinații diferite (norme diferite), se ia în considerare norma care conduce la numărul mai mare de locuri de parcare.

5.14. Locuri rezervate persoanelor cu handicap (integrare NP 051-2012)

(1) În toate parcarile amenajate se prevăd locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător.

(2) Amplasare: cât mai aproape de intrările principale în clădiri/zonile de interes, la mai puțin de 50,00 m de acestea.

(3) Număr: 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două (2) locuri.

(4) Dimensiune loc rezervat (autoturism): 3,70 m × 5,40 m.

(5) Dispunere în pachete: două locuri de 2,50 m × 5,40 m + bandă de transfer 1,20 m între ele; dacă numărul e impar, un loc va avea bandă de 1,20 m pe ambele laturi.

(6) Semnalizare: marcaj pe carosabil + panou informare (simbol consacrat), astfel încât să nu constituie pericol de accidentare.

5.15. Proiectare tehnică parcaje (trimitere obligatorie)

Locurile de parcare standard, căile de circulație, rampele, pantele, racordările, înălțimile libere, precum și condițiile de siguranță în exploatare se proiectează conform NP 24-2022.

ANEXA nr. 6 la RLU

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE (SV) + SUPRAFEȚE PERMEABILE ÎN INCINTE (SP)

(Dezvoltare pentru climă/apă/sol; cu N/A unde este necesară decizie locală)

o. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: Orașul Borsec

Act aprobare RLU: HCL nr. 78 / 20.12.2026

Act aprobare anexă (dacă separat): N/A

Planșe aferente (recomandat):

A6.1 Plan spații verzi și plantate (SV) + inventar arbori (existent/propus)

A6.2 Plan suprafețe permeabile (SP) + scurgeri/dirijare pluvială (pante, rigole, preaplin)

A6.3 Spații verzi pe terase/peste plăci (tip, stratificație, grosimi, irigații, întreținere)

A6.4 Fațade verzi (tipologie, suprafețe, întreținere) – dacă se aplică

A6.5 Checklist conformare (DTAC/PUZ/PUD) – SV/SP + DNSH + adaptare climatică

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabilește reguli privind:

- a) suprafețele minime de spații verzi și plantate (SV) pe incinte, pe funcțiuni;
- b) calitatea spațiilor verzi (accent pe arbori și vegetație perenă pentru sechestrare carbon, umbră, biodiversitate);
- c) suprafețele permeabile (SP) și managementul apelor pluviale, pentru prevenirea bălților și a scurgerilor necontrolate;
- d) soluții pentru spații verzi pe terase/peste plăci și (opțional) fațade verzi;
- e) cerințe transversale DNSH și adecvare la schimbările climatice, unde este cazul.

Art. 2. Definiții (clarificări esențiale)

(1) Spațiu verde și plantat (SV) = suprafață cu vegetație (arbori, arbuști, perene, pajiști, grădini, gard viu etc.) și sol/substrat care permite dezvoltarea vegetației.

(2) Suprafață permeabilă (SP) = suprafață care permite infiltrarea apei în sol/substrat și limitează scurgerea de suprafață. SP include SV, dar poate include și suprafețe minerale permeabile neplantate (ex.: pietriș natural spălat, agregate naturale nelegate, mulci mineral), dacă rămân permeabile în timp.

(3) Gazon (iarbă) = tip de SV; nu este singura formă de SV. Gazonul intensiv poate avea costuri mari de întreținere/irigare în context climatic; este permis, dar condiționat.

(4) “Material granular nelegat / neautoliante” = pietriș/agregat fără liant (fără ciment/rășini), astfel încât să nu se “autosolidifice” și să își păstreze permeabilitatea în timp.

(5) Spațiu verde pe terasă/peste placă = vegetație amplasată pe o structură suport (terasă, planșeu, parcare subterană etc.), cu substrat tehnic, drenaj, hidroizolație și barieră anti-rădăcini.

Art. 3. Principii de proiectare (obligatorii)

(1) Sechestrare carbon și umbrire: se prioritizează vegetația lemnoasă (arbori/arbuști) și culturile perene; gazonul nu este interzis, dar nu se consideră soluția principală de “captare carbon”.

(2) Permeabilitate și infiltrare: se proiectează astfel încât apa pluvială să se infiltreze local (unde este permis) și/sau să fie reținută/detenționată și evacuată controlat; se evită băltirea și scurgerea necontrolată către domeniul public/vecinătăți.

(3) Întreținere adaptată climei: se evită soluțiile cu consum mare de apă și întreținere intensivă, în favoarea vegetației perene/tolerante la secetă și a mulciurilor (organice/minerale) care reduc evaporarea.

(4) Securitate și funcționare: SV/SP nu vor genera obstacole pe trasee accesibile și nu vor masca vizibilitatea la ieșiri/intersecții (corelare cu Anexa 9 și Anexa 11).

CAPITOLUL II – MINIME OBLIGATORII (NUCLEU RGU) + COMPLETĂRI LOCALE

Art. 4. Procente minime SV (conform minimelor RGU) – tabel de lucru

(Se păstrează procentele minime; completările de calitate se adaugă prin Art. 5–10)



ID Regula	Funcțiune / Tip construcție	Procent minim SV (din suprafața terenului)	Rol / Note (RGU)	Completări locale (calitate)
6.1.1	Administrative (pct. 1.1.1–1.1.10)	min. 15%	rol decorativ	Se va asigura minimum 1 arbore la fiecare 200 mp de teren.
6.1.2	Administrative (pct. 1.1.11–1.1.13) + financiar-bancare	min. 10%	rol decorativ + protecție	Se va asigura plantarea de aliniamente pe perimetrul incintei.
6.2	Comerciale	min. 2–5%	rol decorativ/agrement (exterior/curți)	Se vor amenaja peisagistic zonele de acces și se vor planta arbori în parcajele de suprafață (1 arbore la 4 locuri de parcare).
6.4	Culturale	min. 10–20%	include joc/odihnă (după capacitate)	Se vor utiliza specii vegetale care să contribuie la identitatea culturală a locului.
6.6.1	Sănătate (pct. 1.7.1–1.7.8)	Se aplică cerințele specifice	include aliniamente protecție; parc 10–15 mp/bolnav	Se vor crea grădini terapeutice și spații de recreere pasivă.
6.6.2	Sănătate (pct. 1.7.9–1.7.10)	Se aplică cerințele specifice	10–15 mp/copil	Se vor amenaja spații de joacă sigure și spații verzi umbrite.

ID Regula	Funcțiune / Tip construcție	Procent minim SV (din suprafața terenului)	Rol / Note (RGU)	Completări locale (calitate)
6.7	Sportive	min. 30%	N/A	Se vor utiliza suprafețe permeabile pentru terenurile de sport, unde tehnologia permite.
6.8	Turism și agrement	min. 25%	în funcție de destinație/confort	Se va asigura integrarea peisagistică a amenajărilor și utilizarea speciilor locale.
6.9	Locuințe	Se va asigura un minim absolut de 2 mp/locuitor	N/A	Se impune plantarea a minimum 1 arbore/locuință sau 1 arbore/100 mp teren (se va aplica valoarea mai restrictivă).
6.10	Industriale	min. 20%	rol protecție (alinamente)	Se vor realiza perdele vegetale de protecție pe tot perimetrul incintei, cu lățime minimă de 5 m.

Art. 4bis. Suprafață permeabilă minimă SP (politică locală – N/A)

(1) UAT poate stabili, pe zone/UTR sau pe funcțiuni, un prag minim de SP pentru controlul scurgerilor și al bălțirilor:

Procent minim SP = N/A (Decizie PUG: Nu se impune un procent fix, ci se aplică principiul de la Art. 8).

(2) Până la stabilirea procentului minim de SP, se aplică obligația de la Art. 8 (management pluvial + evitarea bălțirilor), cu justificare tehnică în DTAC.

CAPITOLUL III – SECHESTRARE CARBON ȘI UMBRIRE (ARBORI, NU DOAR GAZON)

Art. 5. Regula de bază: SV orientat pe arbori și perene

(1) Procentul minim de spații verzi trebuie să includă, prioritar:

- a) arbori și arbuști (aliniamente, grupuri, perdele de protecție);
- b) perene (straturi, pajiști perene, grădini pluviale);
- c) mulci organic/mineral ca strat de protecție al solului (nu ca înlocuitor de vegetație).

(2) Gazonul este permis, dar:

- a) nu este considerat principalul instrument de “captare a carbonului”;
- b) este condiționat de soluții de irigare eficientă și de specii adaptate: se recomandă amestecuri de graminee rezistente la secetă și trafic redus.

Art. 6. Arbori de umbrire (țintă locală)

(1) Se încurajează plantarea de arbori care, la maturitate, au diametrul coroanei $\geq 4,0$ m (arbori de umbrire), pentru umbrire și stocare de carbon.

(2) Indicatori locali (de stabilit prin politică UAT; altfel N/A):

- a) Număr minim arbori umbrire = 1 arbore la 150 mp de suprafață de teren liber;
- b) Acoperire coronament (canopy cover) țintă = 30% din suprafața incintei în termen de 15 ani de la plantare;
- c) Protecție la șantier pentru arbori existenți + compensare/înlocuire: Se va asigura protecția arborilor valoroși existenți; pentru fiecare arbore matur tăiat, se vor planta 3 arbori noi din specii similare.

Art. 7. Întreținere și supraviețuire arbori

(1) Se impune asigurarea volumului de sol/substrat, a drenajului și a udării de prindere, astfel încât arborii să ajungă la maturitate și să își realizeze funcțiile climatice.

(2) Specii recomandate local (rezistente la secetă/canicule, adaptate): Acer pseudoplatanus (paltin de munte), Fagus sylvatica (fag), Picea abies (molid), Abies alba (brad), Pinus cembra (zâmbru).

CAPITOLUL IV – PERMEABILITATE, INFILTRARE ȘI PREVENIREA BĂLTIRILOR / APELOR TORENȚIALE

Art. 8. Principiu: “apa rămâne și se gestionează în incintă”

(1) Se proiectează scurgere lină, colectare și retenție/infiltrare astfel încât:

- a) să nu existe bălțiri persistente în SV/SP, la intrări, în zone de parcare sau pe trasee pietonale;
- b) să nu existe scurgeri necontrolate către domeniul public sau vecinătăți.

(2) Pante minime orientative pentru scurgere lină:

panta minimă în zone verzi/permeabile va fi de orientativ $\geq 0,5\%$, stabilită prin detaliile de proiect și condițiile terenului.

(3) Rigolele/grătarele se detaliază astfel încât să nu devină obstacol (corelare cu Anexa 11).

Art. 9. Ce se consideră SP (permeabil) – fără a confunda cu SV

(1) SP include:

- a) SV (sol/substrat vegetat);
- b) suprafețe minerale permeabile neplantate: pietriș natural spălat, agregate naturale nelegate, mulci mineral, pavaje permeabile (rosturi deschise + strat suport permeabil), cu condiția menținerii permeabilității în timp (întreținere/anti-colmatare).

(2) Nu se consideră SP: suprafețe cu liant (beton, asfalt, mortare, rosturi cu mastic impermeabil), sau materiale care se autolientează/compactează până devin impermeabile.

CAPITOLUL V – SPAȚII VERZI PE TERASE / PESTE PLĂCI (SUBSTRAT, GROSIMI, ARBORI)

Art. 10. Regula de bază

(1) Spațiile verzi pe terase/peste plăci se admit numai cu:

- a) verificarea încărcărilor și a soluției structurale;
- b) hidroizolație, barieră anti-rădăcini, drenaj și strat filtrant;
- c) substrat tehnic adecvat (nu “pământ” generic), cu compoziție minerală/organică controlată și stabilă.

Art. 11. Grosimi minime strat vegetație/substrat (referință tehnică; adoptare locală)

(1) UAT poate adopta praguri minime de substrat pentru a accepta “SV echivalent” pe terase/peste plăci.

(2) Praguri orientative pe tip vegetație (pentru proiectare; valori pot fi ajustate):

- a) perene joase: ~0,10 m
- b) arbuști până la ~3 m: ~0,30 m
- c) arbori mici (până la ~10 m înălțime): ~0,60 m
- d) arbori (până la ~15 m): ~1,50 m

(3) Dacă UAT dorește impunerea unui prag simplificat pentru “arbori de umbrire” pe placă:

Înălțime substrat arbori umbrire = 1,20 m – se adoptă local ca valoare minimă obligatorie.

Art. 12. Substrat tehnic – exemple (neexhaustiv)

(1) Substratul pe terase poate fi un amestec tehnic (mineral + organic controlat), cu agregate ușoare și componente minerale (ex.: lavă/pumice/argilă expandată/ardezie expandată/căramidă concasată), plus o fracție organică limitată, în funcție de tipul vegetației.

(2) Mulciul (organic sau mineral) este recomandat pentru reducerea evaporării și protecția solului/substratului.

(3) Se interzic soluțiile care duc la colmatare rapidă sau la “îmbibare” fără drenaj (risc de infiltrații/greutate/îngheț).

CAPITOLUL VI – FAȚADE VERZI (OPȚIONAL)

Art. 13. Principiu

(1) UAT poate introduce o țintă pentru fațade verzi (în special în zonele centrale/UTR dense) ca măsură de răcire urbană și biodiversitate.

(2) Parametri locali (de stabilit; altfel N/A):

a) Procent fațadă verde minimă pe clădiri publice sau pe fronturi: N/A (se recomandă ca măsură voluntară)

b) Tipologie admisă (cabluri/treliș, sisteme modulare, jardiniere): se admit sisteme pe cabluri sau cu jardiniere integrate.

c) Întreținere obligatorie și prevenire infiltrații: Proprietarul are obligația întreținerii sistemului și a vegetației.

CAPITOLUL VII – DNSH (Do No Significant Harm) ȘI ADECVARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

Art. 14. DNSH – aplicabilitate

(1) Pentru proiecte finanțate/condiționate de DNSH (PNRR/UE), SV/SP se proiectează și se execută astfel încât să nu prejudicieze semnificativ obiectivele de mediu (apă, climă, poluare, economie circulară, biodiversitate), conform cerințelor finanțatorului.

(2) Pentru proiecte necondiționate, se aplică ca bune practici.

Art. 15. Checklist DNSH minim (fără praguri inventate)

(1) Apă: retenție/infiltrare justificată; prevenirea spălării poluanților către sol/rețea; separarea zonelor potențial poluante (ex. parcaje) de infiltrația directă.

(2) Climă: prioritizarea arborilor/perenelor; reducerea suprafețelor impermeabile; umbrire; materiale care reduc supraîncălzirea.

(3) Economie circulară: sol/substrat reutilizabil; mulci/compost controlat; gestionarea deșeurilor de construcții și demolări; evitarea soluțiilor care se înlocuiesc frecvent.

(4) Poluare: control praf/șantier; limitarea pesticidelor; utilizarea tratamentelor fitosanitare numai după reguli.

(5) Biodiversitate: gard viu, plantări native/reziliente; protecția arborilor existenți; evitarea fragmentării habitatelor urbane.

Art. 16. Adaptare climatică (climate-proofing) – reguli minime

(1) Ploi torențiale: proiectul demonstrează traseul apei în incintă (planșa A6.2), fără scurgeri necontrolate spre domeniul public; preaplin controlat.

(2) Caniculă: se demonstrează umbrirea (planșele A6.1/A6.4), prin arbori de umbrire și soluții verzi funcționale; se evită spațiile verzi exclusiv cu gazon intensiv în zone expuse.

(3) Secetă: vegetație perenă și mulci; irigare eficientă doar unde este justificat; gazonul – condiționat.

(4) Îngheț-dezgheț: drenaj și pante astfel încât să nu se formeze gheață pe trasee și la baza împrejmuirilor/platformelor.

CAPITOLUL VIII – DOCUMENTAȚII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE)

Art. 17. Cerințe minime în DTAC/PUZ/PUD (după caz)

- (1) Plan SV (A6.1): suprafețe SV, listă arbori (existenți/propuși), tip vegetație (arbori/arbuști/perene/gazon), mulci, irigare (dacă există).
- (2) Plan SP + pluvial (A6.2): suprafețe permeabile, pante, scurgeri line, rigole, retenție/infiltrare, preaplin.
- (3) Dacă există terase verzi/peste plăci (A6.3): tip acoperiș verde, stratificație, grosimi substrat, drenaj, irigare, acces mentenanță, verificare structurală.
- (4) Dacă se aplică fațade verzi (A6.4): tipologie, prinderi, mentenanță, prevenire infiltrații.
- (5) Pentru proiecte DNSH/UE: fișă/declarație DNSH + nota de screening climatic (format: conform ghidului finanțatorului).

ANEXA nr. 7 la RLU

REGULI PRIVIND AFIȘAJELE, RECLAMELE, PANOTAJUL ȘI MIJLOACELE DE PUBLICITATE
(„Regulament local de publicitate” – aliniat la legislația specială în vigoare)

o. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: Orașul Borsec

Act aprobare RLU: HCL nr. 78 / 20.12.2026

Act aprobare anexă (dacă separat): HCL nr. 78 / 20.12.2026

Planșe aferente (recomandat):

A7.1 Zonare de publicitate (ZPR / ZPL și subzone, după caz)

A7.2 Tipologii și catalog local de mijloace de publicitate (ghid grafic: dimensiuni orientative, exemple corecte/greșite, integrare pe fațade)

A7.3 Amplasamente pe domeniul public/privat al UAT (liste + planșe, după caz: locuri dedicate, mobilier urban, aliniamente)

A7.4 Zone interzise / restricționate / condiționate (ex.: zone protejate, zone de protecție monumente, spații verzi, intersecții, sensuri giratorii, zone de siguranță trafic)

(Planșe suplimentare – opțional):

A7.5 Detalii standard (prinderi/înălțimi/poziționări; scheme de montaj pentru panouri/indicatoare; standard de inscripționare identificare autorizație/aviz)

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabilește reguli locale pentru amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate, în vederea asigurării unui cadru construit coerent, sigur și armonios, protejării peisajului urban și evitării riscurilor pentru traficul auto/pietonal.

(2) Anexa instituie: (i) zonarea de publicitate (restrânsă/lărgită), (ii) tipuri admise și condiții de amplasare, (iii) reguli obligatorii de interdicție, (iv) reguli pentru publicitate temporară, (v) reguli minime pentru firme, panouri, ecrane și publicitate luminoasă, (vi) cerințe de întreținere și conformare.

Art. 2. Bază legală și raportul cu alte reglementări

(1) Prevederile prezentei anexe se aplică în acord cu Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, republicată, și cu regimul autorizării executării lucrărilor de construcții (Legea nr. 50/1991).

(2) În caz de conflict între prezenta anexă și un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie, se aplică actul/randul superior.

(3) În raport cu regulile generale, prezenta anexă reprezintă detalierea locală aplicabilă pe teritoriul UAT, în măsura în care nu contravine actelor cu rang superior și nu reduce cerințe minime obligatorii.

Art. 3. Domeniu de aplicare

(1) Se aplică tuturor persoanelor fizice/juridice care solicită amplasarea mijloacelor de publicitate pe:

a) domeniul public sau privat al UAT/Statului aflat în administrarea UAT;

b) proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice, vizibile din spațiul public;

c) construcții (fațade, calcane, acoperișuri/terase), împrejurimi, incinte, mobilier urban, vehicule publicitare (în condițiile prezentei anexe).

(2) Prezenta anexă se corelează cu reglementările urbanistice aprobate (PUG/PUZ/PUD) și cu zonele cu regim special (zone construite protejate, zone de protecție monumente, arii naturale protejate etc.).

Art. 4. Regula “N/A”

(1) Oriunde un parametru local (zonare, listă amplasamente, dimensiuni maxime locale, tipuri permise pe subzone) nu este încă stabilit printr-o politică locală verificabilă, acesta se marchează “N/A”.

(2) “N/A” NU înseamnă permisiune; în aceste situații se aplică regulile obligatorii din prezenta anexă și legislația în vigoare.

CAPITOLUL II – DEFINIȚII ȘI CLASIFICĂRI

Art. 5. Termeni (minim necesari)

În sensul prezentei anexe, se utilizează termenii consacrați de legislația specială, inclusiv (fără a se limita la): afiș, aviz pentru publicitate temporară, banner, calcan, ecran publicitar, firmă, indicator publicitar direcțional, mesh, mijloace de publicitate, panou publicitar, panou publicitar mobil, proiect publicitar special, publicitate luminoasă, publicitate pe vehicule, publicitate temporară, steag publicitar, structură de publicitate autoportantă.

Art. 6. Încadrarea mijloacelor de publicitate (pentru aplicarea zonării)

(1) Categoriile principale:

- A) „Firme și inscripționări” – firmă, copertină inscripționată, inscripții pe vitrine/uși (după caz).
- B) „Panotaj/panouri/ecrane” – panou pe sol, panou pe clădire (fațadă/calcan), ecran publicitar, publicitate luminoasă, panou mobil.
- C) „Suporturi speciale” – mesh/mesh digital, steag publicitar, structuri autoportante, proiecte publicitare speciale.
- D) „Publicitate temporară” – campanii/evenimente, cu structură fără fundație, în baza avizului pentru publicitate temporară.
- E) „Publicitate pe vehicule publicitare” – vehicule special echipate în scop publicitar, în baza avizului pentru publicitate temporară.

CAPITOLUL III – ZONAREA DE PUBLICITATE ȘI REGULI DE ADMISIBILITATE

Art. 7. Zone de publicitate (obligatoriu la municipii/orașe; recomandat la comune)

(1) Se instituie:

- a) Zone de publicitate restrânsă (ZPR) – zone cu restricții speciale; pot include subzone cu interdicție totală (cu excepția firmelor).

b) Zone de publicitate lărgită (ZPL) – zone în care pot fi admise toate categoriile de mijloace, cu condiția asigurării coerenței imaginii urbane.

(2) Delimitarea ZPR/ZPL se face în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate și se reprezintă grafic în Planșa A7.1 – „Zonare publicitate”.

Planșa A7.1: Se referă la planșa PUGBORSECPLANSa03REGLEMENTARIURBANISTICEZONIFICARE, suprapunerea ZRS-Publicitate.

Art. 8. Exemple de includere în ZPR (orientativ; se completează local)

(1) ZPR include, de regulă: centre istorice, zone construite protejate, zone de protecție ale monumentelor istorice/for public/monumente ale naturii, zone cu valoare arhitecturală/ambientală deosebită. Pentru Orașul Borsec, ZPR corespunde UTR-CPp (Zonă Construită Protejată și Patrimoniu Balnear).

(2) Subzonare ZPR (opțional): Nu se aplică.

Art. 9. Matrice de admisibilitate pe zone (DE COMPLETAT – politică locală)

(1) În lipsa unei politici locale, se aplică minimul de mai jos:

În ZPR: permise în principal firmele și elementele de semnalizare/indicarea direcțională de mici dimensiuni; restul mijloacelor sunt restricționate/condiționate.

În ZPL: pot fi admise toate categoriile, cu respectarea condițiilor tehnice și a interdicțiilor generale.

(2) Matrice (se completează cu „ADMIS / CONDIȚIONAT / INTERZIS” și parametri locali):

Tip mijloc de publicitate		ZPR	ZPL	Parametri locali
(maxime)				

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Firmă (pe fațadă/copertină/atic)	ADMIS	ADMIS	max. 10% din suprafața fațadei
----------------------------------	-------	-------	--------------------------------

Inscricții pe vitrină/ușă	ADMIS	ADMIS	max. 25% din suprafața vitrată
---------------------------	-------	-------	--------------------------------

Indicator publicitar direcțional	COND.	ADMIS	
----------------------------------	-------	-------	--

max. 1 mp; doar locații aprobate

Panou publicitar pe sol (cu fundație)	INTERZIS	ADMIS	max. 4 mp; distanță min. 50m
---------------------------------------	----------	-------	------------------------------

Panou publicitar pe clădire (fațadă/calcan)	COND.	ADMIS	max. 6 mp; doar pe calcane
---	-------	-------	----------------------------

Ecran publicitar / publicitate luminoasă	INTERZIS	COND.	luminozitate redusă după 22:00
--	----------	-------	--------------------------------

Mesh / mesh digital pe clădiri	INTERZIS	COND.	doar pe perioada șantierelor
--------------------------------	----------	-------	------------------------------

Steag publicitar	COND.	ADMIS	max. 3m înălțime
------------------	-------	-------	------------------

Structură autoportantă / proiect publicitar	INTERZIS	COND.	doar pe amplasamente dedicate
---	----------	-------	-------------------------------

Publicitate temporară (aviz)	COND.	ADMIS	max. 30 zile; fără afectare SV
------------------------------	-------	-------	--------------------------------

Publicitate pe vehicule (aviz)	COND.	COND.	traseu aprobat; interzisă staționarea
--------------------------------	-------	-------	---------------------------------------

CAPITOLUL IV – INTERDICȚII ȘI REGULI GENERALE OBLIGATORII

Art. 10. Interdicții generale (se aplică pe tot teritoriul UAT)

(1) Este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate, inclusiv (fără a se limita la):

a) pe arbori;

b) pe carosabilul străzilor/drumurilor;

- c) pe obiecte de artă monumentală și monumente de for public;
- d) pe monumente istorice, cu excepțiile permise expres (firme pentru activitatea din clădire; mesh pe durata lucrărilor de consolidare/restaurare, în condițiile legii);
- e) pe clădiri în stare avansată de deteriorare atunci când afectează structura/stabilitatea/integritatea elementelor constructive/decorative;
- f) în spații verzi ornamentale/de valoare deosebită, locuri de joacă/odihnă din zona blocurilor;
- g) în incinta și pe împrejmuirea cimitirelor și lăcașurilor de cult, precum și în scuaruri/parcuri/grădini publice;
- h) în intersecții/sensuri giratorii și în zone în care ar perturba traficul și semnalizarea rutieră;
- i) pe stâlpii de susținere ai semnalizării rutiere/elementelor de circulație;
- j) pe parapetele/peretii pasajelor rutiere, sub poduri;
- k) în zonele declarate interzise/restricționate prin prezenta anexă și planșele aferente.

(2) Este interzisă acoperirea suprafețelor vitrate ale clădirilor cu orice mijloc de publicitate.

(3) Sunt interzise mijloacele de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică (cu excepțiile permise de lege pentru vehicule publicitare autorizate).

(4) Este interzisă publicitatea care poate fi confundată cu semnalizarea rutieră ori împiedică vizibilitatea acesteia.

Art. 11. Regula de unitate pe fațade/calcan

Dacă pe aceeași fațadă sau calcan sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate (în afară de firme), acestea se realizează unitar: același tip, aceleași dimensiuni, compoziție simetrică și integrare în fațadă.

Art. 12. Distanțe față de limite de proprietate

Amplasarea la distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor private se face numai cu acordul proprietarilor afectați și fără a afecta accesul și utilizarea acestora.

Art. 13. Întreținere, siguranță și identificare

(1) Proprietarii mijloacelor de publicitate au obligația de întreținere/reparare permanentă.

(2) Panourile/structurile autorizate se inscripționează vizibil cu elemente de identificare (operator, cod de identificare fiscală, număr autorizație/aviz – după caz), conform legii și procedurii locale.

(3) Sistemele de prindere/ancorare trebuie să fie sigure și să nu constituie sursă de accidente.

CAPITOLUL V – REGULI SPECIFICE PE TIPURI DE MIJLOACE

Secțiunea 1 – Firme, copertine inscripționate, inscripții pe vitrină/ușă

Art. 14. Reguli pentru firme pe fațadă (minime)

(1) Firmele nu vor obtura/afecta elementele arhitecturale decorative semnificative (cornișe, ancadramente, brâuri etc.) și vor respecta compoziția fațadei.

(2) Firmele în consolă pot ieși din planul fațadei până la max. 1,20 m, cu păstrarea unei distanțe min. 1,00 m față de aliniamentul bordurii carosabilului sau limita interioară a plantației de aliniament.

(3) Copertinele inscripționate:

amplasare la min. 2,50 m de la nivelul trotuarului;

ieșire din planul fațadei max. 1,50 m;

păstrarea distanței min. 1,00 m față de aliniamentul bordurii carosabilului sau limita interioară a plantației de aliniament.

(4) În cazul firmelor pe atic/parapet plin, acestea nu depășesc dimensiunile elementelor constructive suport.

(5) Pentru activități temporare în apartamente din locuințe colective: firma se amplasează la parter, cu acordul proprietarilor afectați, și se poziționează în zona scării de acces corespunzătoare sau strict în limita spațiului, după caz.

Art. 15. Firme iluminate

(1) Iluminarea se realizează uniform, fără a deranja traficul auto/pietonal; sursele de lumină se maschează prin elemente ale construcției sau ale firmei.

(2) Înălțime minimă: 3,00 m de la nivelul solului.

(3) La mai puțin de 30 m de semnalizări rutiere, firmele iluminate nu folosesc culori specifice semnalizării și nu folosesc lumină intermitentă.

Art. 16. Inscripții pe vitrine și uși de acces (regim simplificat)

(1) Inscripțiile pe vitrine/uși de acces pot fi admise fără autorizație de construire, în condițiile legii, dar pe baza avizului emis de autoritatea locală, conform procedurii locale.

(2) Condiții locale (de completat): Se permite acoperirea a maximum 25% din suprafața vitrată, cu materiale care permit vizibilitatea din interior spre exterior.

Secțiunea 2 – Panouri publicitare, ecrane, publicitate luminoasă

Art. 17. Reguli generale pentru panouri/ecrane pe clădiri

(1) Pot fi amplasate pe calcane/fațade/terase/acoperișuri dacă prinderile sunt sigure și nu afectează structura/funcționarea clădirii.

(2) Amplasarea pe clădiri se face cu documentație tehnică și, după caz, expertiză tehnică și verificare pentru cerințe esențiale (rezistență, siguranță în exploatare, securitate la incendiu), conform legii.

(3) Reexpertizarea tehnică se realizează periodic conform cerințelor legale aplicabile (minim: la 10 ani).

(4) Panourile pe calcane/fațade nu depășesc limitele acestora.

(5) Înălțimi maxime pe acoperiș/terasă:

max. 3,00 m la clădiri cu fațadă < 15,00 m;

max. 1/5 din înălțimea fațadei, dar nu mai mult de 6,00 m la clădiri cu fațadă > 15,00 m.

Art. 18. Publicitate luminoasă pe suporturi nepermise

Este interzisă amplasarea publicității luminoase pe suporturi care nu sunt destinate publicității (ex.: stâlpi de telecomunicații/electricitate, iluminat public, semaforizare), cu excepțiile expres permise de lege.

Art. 19. Panouri pe stâlpi de iluminat public (condiții minime)

(1) Pe stâlpi de iluminat public fără semnalizări rutiere se pot amplasa panouri peste cota +4,00 m de la sol.

(2) Pe un stâlp se amplasează un singur panou; proiecția la sol a panoului se situează în afara gabaritului carosabilului.

Art. 20. Panouri pe sol (condiții minime)

(1) Nu vor împiedica circulația rutieră/pietonală și accesul intervențiilor.

(2) Proiecția la sol a panoului va fi integral în interiorul proprietății pe care a fost autorizat.

(3) Este interzisă montarea pe trotuare/spații pietonale cu lățime < 2,25 m și pe zonele verzi dintre trotuar și carosabil a panourilor cu structură proprie ce necesită fundație.

(4) Elemente de fundare/ancorare se execută îngropat, până la nivelul solului/trotuarului.

Art. 21. Condiții minime de amplasare pe străzi (urban + siguranță trafic)

(1) Pe străzi de categorie I–III (conform regimului drumurilor), panourile se amplasează respectând minim:

distanțe față de carosabil/spațiu verde/trotuar astfel încât să nu afecteze circulația pietonală; înălțime minimă 2,50 m de la sol pentru panouri cu suprafață utilă > 2,50 mp/față.

(2) Distanțe minime între panouri (minime legale):

panouri mici (max. 2,20 mp): min. 25,00 m între panouri;

panouri mari (max. 12,00 mp): min. 50,00 m între panouri;

sucesiuni mixte: min. 50,00 m între panouri.

(3) Excepții (incinte comerciale/industriale etc.): Nu se aplică în incinte private, cu condiția ca panourile să nu fie vizibile de pe domeniul public.

Art. 22. Ecrane publicitare (obligații specifice)

(1) Proprietarii ecranelor au obligația transmiterii de informații de interes public/local și în situații de urgență, în condițiile stabilite prin protocol cu autoritatea locală.

(2) Condiții locale (orar, luminanță, conținut dinamic): Ecranele publicitare vor funcționa cu luminozitate redusă (max. 50%) în intervalul orar 22:00 - 06:00.

Secțiunea 3 – Mesh / mesh digital

Art. 23. Mesh pe clădiri

(1) Mesh-uri (inclusiv digitale) pot fi admise pe clădiri de locuit și clădiri comerciale/birouri situate în ZPL, numai dacă prezenta anexă și Planșa A7.1 permit expres.

(2) Pe monumente istorice, mesh-ul poate fi admis numai pe durata lucrărilor de consolidare/restaurare, în condițiile legii și cu avizele specifice.

(3) Este interzisă acoperirea suprafețelor vitrate.

Secțiunea 4 – Indicatoare publicitare direcționale

Art. 24. Indicatoare direcționale (condiții minime)

- (1) Se pot amplasa pe stâlpi de iluminat public fără semnalizări rutiere, cu respectarea minimă:
suprafață < 1,00 mp;
înălțime de amplasare min. 4,00 m;
un singur indicator/stâlp, cu excepția celui suplimentar pentru servicii de urgență sau servicii necesare în deplasare (carburanți, vulcanizare etc.).
- (2) Stâlpii-suport dedicați se pot realiza în baza avizului autorității locale.
- (3) Locații permise și grafică standard locală: Amplasarea se face exclusiv la intersecțiile drumurilor publice, pe baza unui plan avizat de administrația locală. Grafica va respecta un standard aprobat prin HCL.

Secțiunea 5 – Publicitate temporară și proiecte publicitare speciale

Art. 25. Aviz pentru publicitate temporară (principiu)

- (1) Pentru mijloace de publicitate fără fundație, utilizate în campanii/evenimente cu durată de max. 30 zile, se emite aviz pentru publicitate temporară.
- (2) Avizul este valabil max. 30 zile și poate fi prelungit o singură dată, pentru o durată cel mult egală cu cea inițială.
- (3) Condiții minime de operare:
montare/demontare în max. 24 ore;
readucerea amplasamentului la starea inițială în max. 48 ore de la expirare.
- (4) Amplasamente dedicate pentru publicitate temporară și proiecte speciale: Zona centrală pietonală, parcul balnear (în afara zonelor strict protejate), cu avizul administrației locale.

Art. 26. Structuri autoportante și proiecte publicitare speciale

- (1) Se avizează în regimul publicității temporare.
- (2) Executarea/amplasarea se face pe baza unei documentații tehnice întocmite de arhitect cu drept de semnătură.
- (3) Amplasamente admise: Doar în locațiile aprobate pentru evenimente temporare, conform Art. 25(4).

Secțiunea 6 – Publicitate pe vehicule publicitare și transport public

Art. 27. Vehicule publicitare

- (1) Vehiculele special echipate în scop publicitar pot circula numai în baza avizului pentru publicitate temporară, pe o durată determinată și pe un traseu stabilit.
- (2) Este interzisă staționarea vehiculelor publicitare pe drumurile publice sau în locuri vizibile dinspre acestea.
- (3) Circulația în convoi: max. 2 vehicule; viteză max. 1/2 din viteza admisă pe tronson (cu excepția manifestărilor speciale autorizate pentru o zi).

Art. 28. Publicitate pe mijloace de transport în comun

Este permisă utilizarea mijloacelor de transport în comun ca suport de publicitate, cu condiția să nu fie afectată vizibilitatea călătorilor spre exterior.

CAPITOLUL VI – PANOURI PENTRU AFIȘE ȘI MICĂ PUBLICITATE

Art. 29. Panouri pentru afișe/anunțuri

- (1) Autoritatea locală va instala panouri speciale destinate afișelor pentru evenimente și anunțurilor de mică publicitate, în amplasamente cu vizibilitate, conform Planșei A7.2.
- (2) Afișarea în alte locuri decât pe aceste panouri este interzisă.
- (3) Număr minim, distribuție, administrare și curățare: Minimum 5 panouri în zonele centrale și la intrările în localitate. Administrarea și curățarea se asigură de către serviciul public de specialitate.

CAPITOLUL VII – REGIM DE APROBARE/AVIZARE ȘI DOCUMENTAȚII (MODEL LOCAL)

Art. 30. Regimuri de aprobare

- (1) Amplasarea mijloacelor de publicitate se aprobă, după caz, prin:
 - a) autorizație de construire (AC) – pentru lucrări supuse autorizării;
 - b) aviz pentru publicitate temporară – pentru publicitatea temporară fără fundație;
 - c) aviz pentru inscripții pe vitrine/uși și alte cazuri prevăzute de lege.
- (2) În zone cu regim special (patrimoniu/protecții), se obțin avizele specifice domeniului, conform legislației incidente.

Art. 31. Documentații minime (cerințe locale; se pot ajusta)

A) Pentru AC (mijloace de publicitate supuse autorizării):

cerere;

plan de situație și încadrare în zonă;

releveu/fațadă cu poziționare, cote, dimensiuni;

detalii prindere/structură (după tip);

fotografii color din spațiul public;

acord proprietar imobil/teren + acord asociație (dacă e cazul);

avize specifice (drumuri, patrimoniu, utilități) – după caz.

B) Pentru aviz de publicitate temporară:

cerere (durată, locații, descriere mijloc);

schită amplasare, dimensiuni, mod ancorare (fără fundație);

fotografii;

acord proprietar/administrator amplasament.

C) Pentru inscripții vitrină/ușă:

cerere + machetă grafică + fotografii + acord proprietar (după caz).

(Parametri/format standard formulare: Se vor utiliza formularele standard disponibile la compartimentul de urbanism.)

Art. 32. Durata, expirarea și obligația de desființare

(1) Mijloacele de publicitate au caracter provizoriu; la expirarea termenului autorizat/avizat, proprietarul are obligația desființării și readucerii imobilului la starea inițială.

(2) Neîndeplinirea obligației atrage măsuri administrative conform legii.

CAPITOLUL VIII – DISPOZIȚII FINALE

Art. 33. Control și conformare

(1) Controlul respectării prezentei anexe se realizează de către autoritatea locală prin compartimentele de specialitate, cu sprijinul organelor abilitate, în condițiile legii.

(2) Încălcarea prevederilor prezentei anexe și ale legislației incidente constituie contravenții și se sancționează conform legii.

Art. 34. Actualizare

(1) Prezenta anexă poate fi actualizată prin HCL, cu respectarea cerințelor legale privind inițierea, consultarea publică, avizarea și aprobarea.

(2) Dacă o modificare afectează reglementări urbanistice de nivel PUG/PUZ (zonificări, regimuri, indicatori), actualizarea se va face prin procedura legală aplicabilă documentațiilor de urbanism, după caz.

ANEXA nr. 8 la RLU

REGULI PRIVIND CULORILE, FAȚADELE ȘI MATERIALELE PENTRU ZONELE CENTRALE ALE LOCALITĂȚII

o. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: Orașul Borsec

Act aprobare RLU: HCL nr. 78 / 20.12.2026

Act aprobare anexă (dacă separat): HCL nr. 78 / 20.12.2026

Planșe aferente (recomandat):

A8.1 Delimitare „Zonă Centrală” (ZC) și subzone (după caz)

A8.2 Tipologii de fațade / fronturi (catalog local)

A8.3 Matrice materiale și culori (paletă locală + exemple)

A8.4 Zone cu regim special (ZCP / zone de protecție monumente / alte restricții)

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabilește reguli unitare privind culorile, tratamentul fațadelor și materialele admise/condiționate/interzise în zona centrală a localității, pentru:

- a) protejarea caracterului urban, a imaginii publice și a coerenței fronturilor;
- b) asigurarea calității arhitecturale a intervențiilor și a compatibilității dintre clădiri;
- c) prevenirea degradărilor (materiale improprii, finisaje agresive, echipamente vizibile) și a intervențiilor care afectează valoarea culturală.

(2) Anexa se aplică în completarea reglementărilor PUG/PUZ/PUD și a celorlalte anexe RLU, inclusiv Anexa nr. 7 (publicitate/firmă).

Art. 2. Bază de aplicare și ierarhia normelor

- (1) Prevederile prezentei anexe sunt reguli locale de detaliu, aplicabile pe teritoriul UAT în perimetrul definit la Art. 6.
- (2) În cazul unui conflict între prezenta anexă și un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie, se aplică actul/reglementarea superioară.
- (3) În zone cu regim special (monumente istorice, zone de protecție, zone construite protejate etc.), se aplică suplimentar legislația specială și se obțin avizele obligatorii, după caz.

Art. 3. Domeniu de aplicare

(1) Prezenta anexă se aplică pentru:

- a) construcții noi;
 - b) intervenții la construcții existente care modifică aspectul arhitectural (reabilitare fațade, schimbare finisaje/culori, termoizolații exterioare, înlocuire tâmplăriei, modificări vitrine/parter, închideri balcoane/logii, acoperișuri/învelitori, montaj echipamente vizibile, iluminat arhitectural);
 - c) lucrări de întreținere curentă, în măsura în care afectează culoarea și imaginea fațadei spre spațiul public.
- (2) Lucrările care nu modifică aspectul arhitectural se tratează conform regimului legal aplicabil și procedurilor locale; în caz de dubiu se solicită punct de vedere de la autoritatea locală.

Art. 4. Regula "N/A"

- (1) Parametrii locali care necesită decizie/cadru local (paletă cromatică, tipologii, limite subzone, liste fronturi reprezentative etc.) se marchează "N/A" până la adoptarea lor.
- (2) "N/A" NU înseamnă permisiune nelimitată; în aceste situații se aplică regulile generale din prezenta anexă + reglementările urbanistice aprobate + legislația în vigoare.

Art. 5. Definiții (pentru aplicarea anexei)

- (1) ZC – Zonă Centrală: perimetru definit la Art. 6, cu rol de reprezentare urbană.
- (2) ZCP – Zonă Construită Protejată (subzonă a ZC): perimetru cu valoare culturală/ambientală ridicată, cu restricții suplimentare.
- (3) Fațadă principală: fațada orientată către spațiul public dominant (stradă/piață/parc).
- (4) Front stradal: aliniamentul clădirilor la stradă (continuu/discontinuu) și imaginea rezultată.

(5) Materiale „compatibile”: materiale cu comportare și expresie adecvate (durabilitate, textură, reflecție, îmbătrânire), care nu generează contrast agresiv cu vecinătățile.

(6) Paletă cromatică locală: set de culori admise/condiționate/interzise, adoptat de UAT (A8.3).

CAPITOLUL II – DELIMITAREA ZONEI CENTRALE ȘI SUBZONAREA

Art. 6. Delimitarea ZC

(1) Zona Centrală (ZC) este definită prin:

a) UTR-uri: UTR CP (Zonă Centrală și de Polaritate Urbană), UTR CPp (Zonă Construită Protejată și Patrimoniu Balnear), UTR TS (Turism și Servicii Conexe).

sau

b) perimetru stradal: N/A

și este reprezentată în Planșa A8.1.

(2) În lipsa Planșei A8.1, aplicarea prezentei anexe este suspendată până la elaborarea și aprobarea planșei respective prin HCL.

Art. 7. Subzonare (opțional)

(1) În interiorul ZC se pot defini subzone cu reguli diferențiate:

ZCP (protejată): perimetrul UTR CPp, conform studiului istoric.

ZC-R (fronturi reprezentative): Aleea 7 Izvoare, Aleea Primăverii, Aleea Rotundă.

ZC-C (fronturi contemporane): N/A

(2) Dacă subzonarea nu este adoptată, regulile se aplică unitar în toată ZC.

CAPITOLUL III – PRINCIPII DE INTERVENȚIE ÎN ZC

Art. 8. Principii generale

(1) Coerență: intervențiile trebuie să respecte ritmul, proporțiile și compoziția fațadelor din frontul stradal.

(2) Reversibilitate (unde e posibil): intervențiile la elemente valoroase se fac astfel încât să poată fi reversibile.

(3) Compatibilitate: materialele și culorile se aleg pentru a fi compatibile cu contextul, evitând finisajele agresive (luciu excesiv, reflexii puternice, culori stridente).

(4) Adecvare funcțională: parterele cu funcțiuni comerciale/servicii se tratează unitar, fără fragmentări arbitrare și fără obturarea golurilor/vitrinelor.

(5) Protecție patrimoniu: pentru clădiri/zone protejate, se conservă și se restaurează elementele originale; înlocuirile se acceptă doar justificat și cu soluții compatibile.

CAPITOLUL IV – REGULI PRIVIND FAȚADELE (EXISTENTE ȘI NOI)

Art. 9. Elemente arhitecturale și decorații

(1) Este interzisă acoperirea/distrugerea elementelor de fațadă (brâuri, cornișe, ancadramente, profile, bosaje, medalioane, stucaturi).

(2) Refacerea elementelor degradate se face prin materiale și detalii compatibile (tencuieli minerale pe bază de var, mortare adecvate, profile refăcute după model).

(3) În ZCP, se interzic placările care „rescriu” fațada (ex. placări ventilate fără justificare, panouri compozite agresive, „fațade false”).

Art. 10. Termoizolații exterioare (reabilitare energetică)

(1) Termoizolarea fațadelor spre spațiul public este **CONDITIONATĂ**: se admite doar dacă nu alterează semnificativ profilurile, detaliile și proporțiile golurilor și dacă soluția include refacerea detaliilor (glafuri, profile, ancadramente) într-o manieră coerentă.

(2) În ZCP, termoizolațiile exterioare pe fațadele principale sunt **INTERZISE**; se vor utiliza soluții interioare sau soluții de fațadă compatibile cu patrimoniul (ex: tencuieli termoizolante pe bază minerală), cu avizul autorităților competente.

(3) Sunt interzise finisajele de tip „piatră decorativă” din materiale ușoare aplicate necontrolat pe fațadele reprezentative.

Art. 11. Tencuieli, placaje, soclu

(1) Tencuielile vor fi minerale/compatibile (pe bază de var, silicatic); se interzic texturile „agresive” (granulații foarte mari, striatii necontrolate) pe fronturi reprezentative.

(2) Soclurile se tratează cu materiale durabile (piatră naturală locală, tencuieli speciale, finisaje rezistente la impact). Placajele imitative (PVC, plastic) sunt interzise.

(3) Placaje din tablă cutată/trapezoidală pe fațade spre spațiul public: **INTERZIS**.

Art. 12. Tâmplării, ferestre, uși, vitrine

(1) Se menține ritmul și proporția golurilor. Modificarea dimensiunilor golurilor spre spațiul public este **CONDIȚIONATĂ** (numai cu justificare arhitecturală și integrare în compoziția fațadei, pe bază de PUZ/PUD).

(2) În ZCP se păstrează tâmplăriile originale din lemn; înlocuirea se face cu replici fidele ca profil, împărțire și culoare. Se interzic tâmplăriile din PVC sau aluminiu.

(3) Vitrinele la parter:

a) se realizează unitar pe travei/ritm;

b) se interzic vitrinele care „taie” elementele structurale/decorațiile;

c) se interzice acoperirea integrală a vitrinelor cu autocolante opace; se permit inscripționări care acoperă maximum 25% din suprafața vitrată.

Art. 13. Balcoane/logii, parapete, închideri

(1) Închiderile de balcoane/logii spre spațiul public sunt **INTERZISE** în ZCP; în ZC pot fi **CONDIȚIONATE** și se vor realiza unitar, pe baza unui proiect de fațadă aprobat pentru întreaga clădire.

(2) Parapetele originale (lemn traforat, fier forjat) se păstrează și se restaurează; înlocuirile trebuie să respecte materialul și expresia originală.

(3) „Improvizațiile” (PVC aparent, polycarbonat ondulat, panouri opace necontrolate) sunt interzise.

Art. 14. Acoperișuri, învelitori, mansarde, lucarne

(1) Se păstrează forma și panta acoperișurilor tradiționale din front; mansardările sunt **CONDIȚIONATE** și nu trebuie să altereze volumetria istorică.

(2) Învelitori admise/condiționate în ZC: țiglă ceramică, șindrilă, tablă fălțuită mată, de culoare închisă (gri-antracit, maro, negru).

(3) Învelitori vizibile stridente, lucioase, colorit agresiv: **INTERZIS**.

Art. 15. Instalații și echipamente pe fațade (AC, tubulaturi, cabluri, antene)

(1) Echipamentele (unități exterioare AC, tubulaturi, cabluri, antene, cutii tehnice) **NU** se amplasează pe fațadele principale vizibile din spațiul public.

(2) Se admit pe fațade secundare/curți interioare, cu mascări (grile, ecrane) și trasee ordonate.

(3) Pe acoperiș: se admit numai dacă sunt retrase și mascate (parapet/ecran), fără vizibilitate dominantă din spațiul public.

Art. 16. Iluminat arhitectural

(1) Se admite iluminatul arhitectural discret, fără efecte dinamice agresive (stroboscopice/intermitente) și fără orbire.

(2) În ZCP: iluminatul color intens/dinamic este interzis; se permite iluminat cald/neutru (max. 3000K), orientat controlat.

CAPITOLUL V – REGULI PRIVIND CULORILE ȘI MATERIALELE

Art. 17. Paleta cromatică – principii

(1) În ZC se folosesc culori „temperate” (nuanțe naturale, minerale), cu saturație redusă/medie, inspirate din paleta tradițională a stațiunii.

(2) Sunt interzise culorile fluorescente, saturate excesiv și contrastele agresive pe fațade principale.

(3) Se urmărește coerența în front: clădiri alăturate nu folosesc culori „discordante” fără justificare.

Art. 18. Paleta cromatică locală

(1) Paleta cromatică locală, definită în Planșa A8.3, include:

a) culori admise pentru câmp fațadă: nuanțe de alb (RAL 9010, 9016), bej deschis (RAL 1013, 1015), gri deschis (RAL 7035, 7044), verde pal (RAL 6019).

b) culori admise pentru ancadramente/profile: alb (RAL 9010), gri mediu (RAL 7004), verde închis (RAL 6005), maro închis (RAL 8017).

c) culori admise pentru soclu: gri închis (RAL 7016), nuanțe de piatră naturală locală.

d) culori admise pentru tâmplării: alb (RAL 9010), verde închis (RAL 6005), maro închis (RAL 8017), nuanța naturală a lemnului tratat.

e) culori interzise: culori saturate, vibrante, fluorescente (ex: roșu aprins, galben solar, albastru electric).

(2) Aplicarea culorilor se face conform principiilor de compatibilitate și coerență din Art. 17.

Art. 19. Materiale admise/condiționate/interzise (matrice locală)

(1) Matricea de materiale:

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Material/finisaj	Regim	Observații
/ condiții locale		
Tencuială minerală (netedă/fintă)	ADMIS	Pe bază de var sau silicatică în ZCP.
Vopsele minerale/silicat/siliconice	ADMIS	Paletă de culori conform Art. 18.
Piatră naturală (soclu/accente)	COND.	Doar tipuri locale/tradiționale (ex: andezit).
Căramidă aparentă (tradițională)	COND.	Doar pentru detalii specifice tipologiei.
Metal fălțuit mat (învelitoare/accente)	COND.	Culori admise: gri-antracit, maro, negru.
Sticlă (vitrine)	ADMIS	Fără reflexie agresivă: COND.
Placaje ventilate compozite lucioase	INTERZIS	
Panouri tip “sandwich” pe fațade publice	INTERZIS	
PVC imitație lemn/piatră pe fațade	INTERZIS	
Polycarbonat ondulat vizibil din spațiul public	INTERZIS	

Art. 20. Reguli pentru parterele comerciale (shopfront)

(1) Se recomandă proiect unitar pe clădire/tronson: vitrine, ancadramente, soclu, iluminat, firmă (corelare cu Anexa 7).

(2) Se interzic:

- a) casete volumetrice dominante care obturează fațada;
- b) "branding" integral cu panouri opace pe întreaga suprafață a parterului;
- c) culori stridente care contravin paletelor locale / principiilor Art. 17.

(3) Materiale recomandate: lemn/metal vopsit mat, tencuieli minerale, piatră naturală la soclu.

CAPITOLUL VI – DOCUMENTAȚII MINIME ȘI CONDIȚII DE AVIZARE/CONTROL (MODEL LOCAL)

Art. 21. Documentație minimă pentru intervenții în ZC (după caz)

(1) Pentru intervenții ce afectează fațada spre spațiul public, solicitantul va depune, după caz:

- a) planșe fațade (stare existentă + propus), cu cote și materiale;
 - b) studiu cromatic (culoare câmp, detalii, tâmplării, soclu) + mostre;
 - c) fotografii din context (front stradal) + fotomontaj (unde e relevant);
 - d) detalii pentru vitrine/parter și pentru mascarea echipamentelor;
 - e) pentru termoizolații: detalii de ancadramente/glafuri/profile și rezolvarea scurgerilor/pluvialului.
- (2) Formatul exact și numărul de exemplare vor fi stabilite prin procedura de autorizare a UAT Borsec.

Art. 22. Zone cu regim special (patrimoniu)

(1) Pentru monumente istorice și pentru intervenții în zone de protecție / zone construite protejate, se obțin avizele obligatorii specifice domeniului, conform legislației aplicabile.

(2) În aceste cazuri, se pot impune cerințe suplimentare: relevu detaliat, expertize, proiect de restaurare, după caz.

Art. 23. Întreținere și conformare

(1) Proprietarii au obligația menținerii fațadelor în stare bună (curățare, reparare finisaje degradate, înlăturarea improvizărilor).

(2) Elementele neconforme montate fără drept se aduc la conformare, în condițiile legii.

Art. 24. Dispoziții finale

(1) Prezenta anexă se aplică împreună cu Anexa 7 (publicitate/firmă). În caz de necorelare între firmă și tratamentul fațadei, se impune soluția care asigură integrarea arhitecturală și respectarea regulilor de protecție.

(2) Anexa poate fi actualizată prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerințelor legale privind inițierea, consultarea publică, avizarea și aprobarea.

ANEXA nr. 9 la RLU

REGULI PRIVIND ÎMPREJMUIRILE, PORȚILE ȘI TRATAMENTUL FRONTULUI STRADAL

o. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: Orașul Borsec

Act aprobare RLU: HCL nr. 78 / 20.12.2026

Act aprobare anexă (dacă separat): HCL nr. 78 / 20.12.2026

Planșe aferente (recomandat):

A9.1 Zonare aplicare (ZC / rest; ZCP – după caz) + fronturi stradale reprezentative

A9.2 Catalog tipologii împrejurimi și porți (modele, materiale, detalii)

A9.3 Intersecții/colțuri: zone de vizibilitate și restricții (după caz)

A9.4 Împrejurimi provizorii de șantier și organizare temporară (amplasamente/condiții)

A9.5 Excepții/condiționări speciale (utilități, infrastructuri, obiective sensibile) – după caz

A9.6 Checklist DNSH + prevenire și adecvare la schimbările climatice (pentru împrejurimi/porți/front stradal) – după caz

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabilește reguli locale pentru:

- a) tipuri de împrejurimi (opace/transparente/gard viu), materiale și detalii de realizare;
- b) porți de acces și condiții de siguranță/funcționare;
- c) tratamentul frontului stradal (aliniere, coerență, transparență, integrare urbană);

- d) condiții speciale pentru colțuri de stradă și ieșiri auto (vizibilitate);
- e) împrejurii provizorii de șantier (durată, aspect, întreținere).
- f) cerințe transversale pentru DNSH (Do No Significant Harm) și pentru prevenirea + adecvarea la schimbările climatice, aplicabile soluțiilor de împrejurii/porti/front stradal (în special pentru proiecte finanțate/condiționate).

Art. 2. Bază de aplicare și ierarhia normelor

- (1) Împrejuririle se tratează ca elemente ale imaginii urbane; aspectul lor se supune acelorași exigențe ca aspectul exterior al construcțiilor din incintă.
- (2) În caz de conflict între prezenta anexă și un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie (inclusiv condiții impuse de administratorul drumului/autoritatea competentă), se aplică prevederea cu rang superior / condiția obligatorie.
- (3) Regimul de autorizare/avizare pentru împrejurii și porți se aplică “după caz”, conform legislației privind autorizarea executării lucrărilor.

Art. 3. Domeniu de aplicare

- (1) Prezenta anexă se aplică:

- a) împrejuririlor către domeniul public (front stradal) și către vecinătăți;
- b) porților pietonale și carosabile, inclusiv automatizări și sisteme de control acces;
- c) împrejuririlor provizorii (organizare de șantier);
- d) împrejuririlor aferente incintelor (locuire, servicii, industrie, depozitare, utilități).
- (2) În zone cu regim special (zone protejate, zone de protecție monumente, zone cu infrastructuri/servituți etc.) se aplică suplimentar condițiile specifice și avizele obligatorii, după caz.

Art. 4. Regula “N/A”

- (1) Parametrii locali care necesită decizie/cadru local (paletă cromatică, tipologii, limite subzone, liste fronturi reprezentative etc.) se marchează “N/A” până la adoptarea lor.
- (2) “N/A” NU înseamnă permisiune nelimitată; în aceste situații se aplică regulile generale din prezenta anexă + reglementările urbanistice aprobate + legislația în vigoare.

CAPITOLUL II – DEFINIȚII ȘI CLASIFICARE

Art. 5. Definiții (minime)

- (1) Împrejmuire opacă: împrejmuire fără transparență relevantă (zid/plăci/panouri opace), destinată protecției/izolării vizuale.
- (2) Împrejmuire transparentă: gard metalic/lemn/alte soluții cu transparență relevantă; include și gardul viu.
- (3) Gard viu: împrejmuire vegetală (aliniament de arbori/arbuști), simplă sau dublată de suport discret.
- (4) Front stradal: aliniamentul împrejmuirii către domeniul public și imaginea rezultată împreună cu clădirile și spațiul public.
- (5) Colț de stradă / ieșire auto: puncte cu cerințe de vizibilitate la intersecții și la accesul în/din proprietate.

Art. 6. Categoriile de împrejmuiri admise (principiu)

- (1) Sunt admise următoarele categorii:
 - a) împrejmuiri opace – necesare protecției împotriva intruziunilor, separării unor servicii funcționale, asigurării protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente/decorative sau gard viu – necesare delimitării parcelelor și/sau integrării în caracterul străzilor/ansamblurilor.
- (2) Alegerea tipului se corelează cu zona (ZC/rest), cu funcțiunea și cu caracterul frontului stradal.

CAPITOLUL III – ZONARE ȘI PARAMETRI LOCALI

Art. 7. Zone de aplicare

- (1) Se aplică diferențiat pe:
 - a) ZC – Zona Centrală (definită în RLU, incluzând UTR-CP și UTR-TS);
 - b) Rest – restul teritoriului intravilan.

- (2) Subzonare:

ZCP (zonă centrală protejată): UTR-CPp, cu reguli suplimentare stricte.

Zone industriale/depozitare cu cerințe de securitate: UTR AP (Activități Productive).

Fronturi reprezentative (piețe, bulevarde, intrări în oraș): Alea 7 Izvoare, Alea Primăverii, Alea Rotundă, conform Planșei A9.1.

Art. 8. Parametri locali obligatoriu de stabilit (câmpuri)

(1) Înălțimi front stradal:

ZC: $H_{min} = 1,20 \text{ m}$; $H_{max} = 1,80 \text{ m}$

Rest: $H_{min} = 1,20 \text{ m}$; $H_{max} = 2,20 \text{ m}$

(2) Transparență minimă pe front stradal (porțiuni transparente, goluri, gard viu):

ZC: $T_{min} = 60 \%$

Rest: $T_{min} = 40 \%$

(3) Soclu (dacă se impune):

ZC: $H_{soclu_max} = 0,60 \text{ m}$; materiale admise = piatră naturală locală, tencuială.

Rest: $H_{soclu_max} = 0,80 \text{ m}$; materiale admise = piatră, beton, tencuială.

(4) Retrageri față de aliniament (dacă se impune pentru porți/nișe/accese):

ZC: Retragere min. = $5,00 \text{ m}$ (pentru a nu bloca trotuarul)

Rest: Retragere min. = $5,00 \text{ m}$

CAPITOLUL IV – REGULI GENERALE PENTRU FRONTUL STRADAL

Art. 9. Principii de tratament al frontului

(1) Împrejmuirile spre domeniul public trebuie să contribuie la imaginea coerentă a străzii (alinieri, ritm, materiale, culoare, detalii).

(2) În ZC, împrejmuirile se realizează prioritar în regim transparent/decorativ sau gard viu; împrejmuirile integral opace pe front stradal sunt **CONDIȚIONATE** și se admit numai dacă:

a) sunt justificate de funcțiune (securitate/echipamente/servicii) și

b) sunt integrate arhitectural (materiale durabile, detalii de calitate, tratament pe ambele fețe unde e vizibil).

(3) În restul teritoriului, sunt admise și împrejurări opace, cu condiția să nu degradeze aspectul zonei și să respecte condițiile de vizibilitate și siguranță.

Art. 10. Materiale și detalii admise/interzise (reguli minime)

(1) Sunt admise (în principiu): zidărie/tencuială, piatră naturală, metal vopsit, lemn tratat, gard viu; combinații coerente cu clădirea.

(2) Sunt interzise pe front stradal (minim):

- a) materiale improvizate/deșeuri (tablă ruginită, plăci recuperate neconforme, elemente instabile);
- b) panouri publicitare montate pe împrejurimi, cu excepția celor permise de Anexa 7 (și doar în condițiile acesteia);
- c) finisaje agresive/reflectante excesiv care degradează imaginea străzii.

(3) Elemente de securitate agresive (sârmă ghimpată, lame, dispozitive periculoase) sunt:

INTERZISE în ZC;

CONDIȚIONATE în rest (doar în incintele din UTR AP, cu măsuri de ecranare vegetală și fără risc pentru spațiul public).

Art. 11. Gard viu și vegetație la front

(1) Gardul viu este încurajat în ZC și pe fronturi reprezentative.

(2) Vegetația nu va obstrucționa trotuarul, vizibilitatea la intersecții sau semnalizarea rutieră; întreținerea revine proprietarului.

Art. 12. Tratamentul pe ambele fețe

(1) Dacă împrejmuirea este vizibilă din spațiul public și din vecinătăți, tratamentul finisajelor se realizează pe ambele fețe, la un nivel de calitate similar.

(2) Nu se admit “spatele nefinisat” sau elemente de prindere improvizate vizibile din spațiul public.

CAPITOLUL V – PORȚI, ACCESE ȘI CONDIȚII DE SIGURANȚĂ

Art. 13. Reguli generale pentru porți

(1) Porțile (pietonale/carosabile) se proiectează coerent cu împrejmuirea și cu fațada clădirii.

(2) Porțile batante NU vor deschide spre domeniul public (trotuar/carosabil). Deschiderea se va face spre interiorul proprietății.

(3) Porțile culisante se retrag integral în interiorul proprietății; se interzice glisarea/ocuparea domeniului public.

Art. 14. Retrageri și spații de manevră

(1) Se asigură, în interiorul proprietății, spațiu pentru staționare/manevră astfel încât vehiculele să nu blocheze domeniul public la deschiderea porții (Retragere min.: 5,00 m).

(2) Pentru accese cu trafic ridicat (ansambluri, servicii, depozitare), se pot impune “alveole/nișe” de acces, detaliate prin PUZ.

Art. 15. Acces pietonal separat și accesibilitate

- (1) Se recomandă acces pietonal separat de accesul carosabil.
- (2) Accesul pietonal va permite circulația în siguranță, inclusiv pentru persoane cu mobilitate redusă (lățimi/praguri, conformare cu Anexa 11).

Art. 16. Automatizări și siguranță

- (1) Porțile automatizate vor avea mecanisme de siguranță (oprire la obstacol, semnalizare, deblocare manuală).
- (2) Echipamentele (cutii, motoare, camere, interfoane) se montează ordonat și discret, fără cabluri aparente pe front, unde este posibil.

CAPITOLUL VI – COLȚURI DE STRADĂ, INTERSECȚII ȘI VIZIBILITATE LA IEȘIRI

Art. 17. Principiul vizibilității

- (1) La colțuri de stradă și la ieșiri auto, împrejuririle și vegetația nu vor obstrucționa câmpul vizual al conducătorilor auto și al pietonilor.
- (2) Se respectă condițiile impuse prin avizul administratorului drumului și prin reglementările de circulație aplicabile.

Art. 18. Zona de vizibilitate (triunghi de vizibilitate) – regulă locală

- (1) În “zona de vizibilitate” definită de administratorul drumului (un triunghi de vizibilitate cu laturile de 5,00 m pe fiecare stradă), se admit numai:
 - a) împrejuriri transparente (sau gard viu tuns), cu înălțime limitată: $H_{viz_max} = 0,80$ m;
 - b) stâlpi subțiri/elemente rare, fără panouri opace continue.
- (2) Sunt interzise în această zonă: ziduri opace, panouri pline, vegetație densă netunsă, elemente care maschează semnalizarea rutieră.

CAPITOLUL VII – ÎMPREJMUIRI PROVIZORII (ORGANIZARE DE ȘANTIER)

Art. 19. Reguli generale pentru împrejuriri provizorii

- (1) Împrejmuirile provizorii se admit pe durata execuției lucrărilor autorizate și se desființează la finalizarea lucrărilor/expirarea termenelor aplicabile.
- (2) Împrejmuirea provizorie trebuie să fie:
 - a) stabilă și sigură (fără muchii tăioase/elemente instabile);
 - b) continuă și întreținută (fără rupturi, deformări, rugină vizibilă excesivă);
 - c) curată, cu măsuri de reducere a prafului/murdăriei către domeniul public.
- (3) Înălțime minimă recomandată/impusă local: $H_{\text{santier_min}} = 2,00 \text{ m}$.
- (4) Porțile de șantier nu vor bloca trotuarul; organizarea acceselor se face astfel încât să nu afecteze circulația publică.

Art. 20. Aspect, informare și utilizări permise

- (1) Pe împrejmuirile provizorii se pot monta elemente de informare obligatorii “după caz” (panou de identificare a investiției), conform reglementărilor aplicabile.
- (2) Publicitatea pe împrejmuiți provizorii este permisă numai în condițiile Anexei 7 și numai dacă este admisă în zona respectivă (ZPR/ZPL etc.).
- (3) Este interzisă lipirea/afișarea necontrolată de anunțuri pe împrejmuiți (cu excepția zonelor/panourilor special dedicate de UAT).

CAPITOLUL VIII – ÎNTREȚINERE, REPARAȚII ȘI CONFORMARE

Art. 21. Obligații de întreținere

- (1) Proprietarii au obligația menținerii împrejmuirilor și porților în stare bună (vopsire, reparare, înlocuire elemente degradate).
- (2) Vegetația aferentă frontului (gard viu/arbori/arbuști) se întreține astfel încât să nu invadeze trotuarul, să nu reducă vizibilitatea și să nu afecteze elementele de circulație.

Art. 22. Neconformități

- (1) Împrejmuirile realizate necorespunzător (improvizații, materiale neadmise, obstacole pe domeniul public, obstrucții de vizibilitate) se aduc la conformare în condițiile legii.
- (2) În zonele ZC/ZCP, autoritatea locală poate solicita înlocuirea unor împrejmuiți neconforme cu soluții compatibile cu caracterul zonei.

CAPITOLUL IX – DOCUMENTAȚIE MINIMĂ (MODEL LOCAL)

Art. 23. Documentații minime pentru avizare/autorizație (după caz)

(1) Pentru împrejurimi și porți se pot solicita, după caz:

- a) plan de situație cu amplasarea împrejurimii/porților, cote, retrageri;
- b) elevații (față stradă și, dacă e cazul, față vecinătate), cu materiale și culori;
- c) detalii de soclu/stâlpi/porți și modul de deschidere;
- d) fotografii din context + (opțional) fotomontaj în ZC/ZCP;
- e) acorduri/avize specifice (administrator drum, patrimoniu, utilități) – după caz.

(2) Formatul exact și procedura locală: se vor stabili prin procedura de autorizare a UAT Borsec.

CAPITOLUL X – MĂSURI SPECIFICE DNSH (Do No Significant Harm) – APLICABILE ÎMPREJMUIRILOR/FRONTURILOR

Art. 24. Principiu

(1) Pentru proiecte finanțate/condiționate de respectarea principiului DNSH (PNRR/finanțări UE sau alte scheme care cer DNSH), soluțiile de împrejurimi/porți/front stradal se proiectează și se execută astfel încât să nu prejudicieze în mod semnificativ obiectivele de mediu aplicabile (climă – atenuare și adaptare, apă, economie circulară, poluare, biodiversitate), conform cerințelor finanțatorului.

(2) Pentru proiecte necondiționate de DNSH, măsurile de mai jos se aplică ca reguli de bună practică, în măsura în care nu contravin altor reglementări.

Art. 25. Checklist DNSH minim (fără praguri numerice impuse)

(1) Economie circulară (materiale, demontabilitate, deșeuri):

- a) se prioritizează soluții modulare/demontabile (unde e posibil) și materiale durabile, reparabile;
- b) se evită materialele/improvizațiile greu de întreținut sau care generează deșeuri repetate (panouri instabile, elemente temporare permanentizate);
- c) la lucrări de înlocuire, se asigură colectarea separată a deșeurilor de construcții/demolări și trasabilitatea predării către operatori autorizați (conform cerințelor legale).

(2) Poluare (șantier + produse/finisaje):

a) se prevăd măsuri de control praf/murdărie către domeniul public la execuție (spălare roți, protecții, curățenie periodică);

b) se evită finisaje și tratamente cu emisii ridicate sau cu risc de scurgeri/contaminare; se respectă cerințele produselor utilizate (fișe tehnice/declarații).

(3) Apă (scurgeri, drenaj, spălări):

a) împrejmuirile opace cu soclu/zid se detaliază astfel încât să nu direcționeze scurgeri necontrolate către trotuar/carosabil și să nu producă băltiri la baza gardului;

b) apele rezultate din spălări/întreținere (dacă există) se gestionează controlat, fără infiltrare necontrolată în zone sensibile.

(4) Biodiversitate (sol, arbori, habitat urban):

a) se protejează arborii existenți și zona rădăcinilor la execuție (fără depozitări/compactări în zona critică);

b) se încurajează gardul viu și benzile verzi funcționale la front (unde e permis), ca măsură de biodiversitate și confort microclimatic.

(5) Climă (atenuare + adaptare) – corelare:

a) se încurajează soluții care reduc amprenta de carbon a materialelor (conform bunelor practici);

b) se includ măsuri de adaptare climatică relevante (vezi CAPITOLUL XI), în special pentru ploi torențiale, caniculă și vânt puternic.

Art. 26. Documentații DNSH (după caz)

(1) Pentru proiecte condiționate de DNSH, documentația poate include (în funcție de finanțator):

a) fișă/declarație DNSH aplicabilă proiectului;

b) extras din planul de management al deșeurilor de construcții/demolări (C&D) pentru lucrările de împrejmuiri;

c) notă de justificare „materiale & întreținere” (durabilitate, reparabilitate, evitarea poluării).

(2) Format și cerințe: conform cerințelor finanțatorului/procedurii UAT.

CAPITOLUL XI – MĂSURI SPECIFICE: PREVENIREA ȘI ADECVAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (MITIGARE + ADAPTARE)

Art. 27. Principiu: „front stradal rezilient”

(1) Împrejmuirile și porțile se proiectează pentru:

- a) funcționare sigură în condiții meteo extreme (ploi torențiale, îngheț–dezgheț, vânturi puternice);
- b) reducerea efectelor de insulă de căldură și creșterea confortului pietonal, în special în ZC/fronturi reprezentative;
- c) menținerea drenajului natural și evitarea redirectionării apelor către domeniul public sau vecinătăți.

Art. 28. Prevenirea schimbărilor climatice (mitigare) – reguli aplicabile împrejmuirilor

(1) Se încurajează soluții cu amprentă redusă și durată mare de viață:

- a) gard viu / împrejmuiri transparente + vegetație (unde funcțiunea permite), în locul zidurilor masive continue;
- b) materiale durabile și ușor de reparat (în locul panourilor compozite cu înlocuire frecventă).

(2) Se recomandă limitarea suprafețelor opace întinse, închise la culoare, pe fronturi înșorite, care cresc temperatura locală.

(3) Pentru proiecte publice/finanțate se poate solicita justificare de „optimizare materiale”.

Art. 29. Adecvarea la schimbările climatice (adaptare) – ploi torențiale, băltiri, îngheț

(1) La baza împrejmuirilor opace (zid/soclu) se asigură soluții constructive care:

- a) previn acumulările de apă și băltirile pe trotuar (detalii de pante, rigole, preluare controlată);
- b) permit drenajul controlat în incintă, fără spălarea materialelor spre domeniul public;
- c) evită degradarea prin îngheț–dezgheț (materiale rezistente, evitarea retențiilor la soclu).

(2) Împrejmuirile nu vor bloca șanțuri/rigole existente sau trasee de scurgere; dacă există astfel de situații, se detaliază traversări/podețe/rigole integrate, conform avizelor administratorului drumului.

(3) Pentru porți (în special culisante) se prevăd:

- a) fundații/șine/detalii care nu acumulează apă și nu îngheață în zona de rulare;
- b) soluții de evacuare pluvială a zonei de acces astfel încât poarta să rămână funcțională iarna.

Art. 30. Adecvarea la schimbările climatice (adaptare) – caniculă, confort pietonal

(1) În ZC/fronturi reprezentative se recomandă:

- a) gard viu, arbori/aliniamente (unde e permis) sau benzi plantate la front, fără a bloca coridorul pietonal;
- b) evitarea finisajelor excesiv reflectante sau excesiv absorbante termic (închise la culoare) pe suprafețe mari.

(2) Parametri locali (lățime bandă verde, specii recomandate, distanțe plantare): conform catalogului local peisagistic și Anexei 6.

Art. 31. Adecvarea la schimbările climatice (adaptare) – vânt puternic, furtuni

(1) Împrejmuirile (inclusiv provizorii) și porțile se dimensionează și se ancorează pentru acțiuni de vânt; se evită panourile instabile și elementele care pot deveni proiectile în furtună.

(2) Pentru împrejmuiri provizorii de șantier (Cap. VII) se recomandă verificări periodice și întăriri înainte de episoade meteo severe; procedura locală va fi stabilită prin HCL.

Art. 32. Corelări obligatorii (pentru climă)

(1) Cu Anexa 6 (spații verzi): soluțiile de gard viu/benzi plantate se corelează cu cerințele de spații verzi și cu întreținerea.

(2) Cu Anexa 12 (pluvial/permeabil): detaliile de drenaj la front și evitarea deversării pe domeniul public se corelează cu managementul apelor pluviale în incintă.

(3) Cu Anexa 11 (accesibilitate): vegetația/mobilierul de front nu va obstrucționa coridorul liber accesibil.

Art. 33. Documentații climatice (după caz)

(1) Pentru proiecte finanțate sau proiecte publice cu cerințe de „îmunizare la schimbările climatice”, documentația poate include:

- a) notă de screening climatic (riscuri locale + măsuri: ploi torențiale, caniculă, vânt, îngheț-dezgheț);
- b) detalii tehnice pentru drenajul la front și funcționarea porților în condiții meteo.

(2) Format: conform finanțatorului/procedurii UAT.

ANEXA nr. 10 la RLU

REGULI PRIVIND ECHIPAMENTELE/INSTALAȚIILE VIZIBILE PE FAȚADE ȘI ACOPERIȘURI

(aplicabil general – pe întreg UAT, nu doar în zona centrală)

MĂSURI SPECIFICE DNSH

MĂSURI SPECIFICE DE ADECVARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENTĂ)

o. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: Orașul Borsec

Act aprobare RLU: HCL nr. 78 / 20.12.2026

Act aprobare anexă (dacă separat): HCL nr. 78 / 20.12.2026

Planșe aferente (recomandat):

A10.1 Zonare aplicare (ZC/ZCP – după caz / rest UAT) + fațade principale/străzi reprezentative (după caz)

A10.2 Catalog soluții de mascare (ecrane, grile, incinte tehnice, parapete, mobilier tehnic) + detalii tip

A10.3 Reguli de trasare trasee (cabluri/tubulaturi) pe fațade + detalii tip

A10.4 Amplasare panouri fotovoltaice/solare (acoperiș/terasă/fațadă) + criterii de vizibilitate

A10.5 Iluminat arhitectural (principii, interdicții, scenarii admise) + parametri locali

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabilește reguli pentru amplasarea, ordonarea și integrarea arhitecturală a echipamentelor/instalațiilor vizibile pe fațade și acoperișuri, astfel încât:

- a) să se protejeze aspectul clădirilor și imaginea străzilor;
- b) să se reducă improvizațiile (cabluri aparente, unități AC pe fațade, tubulaturi neordonate);
- c) să se asigure siguranța în exploatare, accesul la mentenanță și evitarea disconfortului (scurgeri, zgomot, orbire).

(2) Reguli specifice pentru zona centrală/protejată se aplică suplimentar prin trimitere la Anexa 8.

Art. 2. Bază de aplicare și ierarhia normelor

(1) Prevederile prezentei anexe sunt reguli locale de detaliu. În caz de conflict cu acte normative cu rang superior sau reglementări tehnice obligatorii (securitate la incendiu, instalații, protecția mediului, protecția muncii, administrator drum etc.), se aplică prevederea superioară.

(2) Lucrările se realizează cu respectarea regimului de autorizare/avizare aplicabil (după caz: certificat de urbanism, autorizație de construire/alte acte), conform legislației în vigoare și condițiilor din CU.

Art. 3. Domeniu de aplicare

(1) Se aplică pentru: construcții noi; reabilitări/modernizări; schimbări de destinație; intervenții la fațade/acoperișuri; montaje de echipamente energetice (PV/solar), climatizare/ventilație, telecomunicații, iluminat arhitectural.

(2) Se aplică echipamentelor vizibile din spațiul public și/sau care afectează fațadele principale.

Art. 4. Regula “N/A”

(1) Parametrii locali care necesită decizie locală (liste de străzi/fațade principale, nivel de restricție pe ZC/ZCP, ore de funcționare iluminat, palete admise, standard de ecrane) se marchează N/A până la adoptare.

(2) N/A nu înseamnă permisiune nelimitată; se aplică regulile generale din prezenta anexă și reglementările obligatorii.

CAPITOLUL II – DEFINIȚII ȘI CLASIFICARE

Art. 5. Definiții (minime)

(1) Fațadă principală: fațada orientată către spațiul public dominant (stradă/piață/parc).

(2) Fațadă secundară: fațade laterale/spate, curți interioare, zone cu vizibilitate redusă din spațiul public.

(3) Echipamente/instalații vizibile: unități AC/VRF, grile/centrale de ventilare, tubulaturi, cabluri, trasee frigorifice, coșuri/evacuări, cutii tehnice/contorizare, antene/telecom, panouri PV/solare, proiectoare/benzi LED, ecrane, alte echipamente montate pe anvelopă.

(4) Mascare: ecran/grilă/element arhitectural care ascunde echipamentul și îl integrează (ventilat, accesibil mentenanței).

Art. 6. Principiul ierarhiei amplasării

Ordinea preferată (de la “cel mai bun” la “ultimul resort”):

1. spații tehnice dedicate (în interiorul clădirii / camere tehnice / acoperiș retras cu parapet);
2. acoperiș/terasă, retras și mascat;



3. fațade secundare, mascat;

4. fațade principale – INTERZIS în principiu pentru echipamente volumetrice; admis doar pentru elemente discrete/justificate și integrate (COND.).

**CAPITOLUL III – REGULI GENERALE PENTRU FAȚADE
(CABLU/TUBULATURĂ/ECHIPAMENTE)**

Art. 7. Interdicții generale (minime)

(1) Se interzice montarea pe fațade principale a:

a) unităților exterioare de climatizare (AC/VRF) vizibile direct din spațiul public;

b) traseelor frigorifice/cablurilor/tubulaturilor aparente neordonate;

c) cutiilor tehnice/contorizărilor montate dezordonat, fără ecranare;

d) evacuărilor laterale (fum/aer cald) orientate către trotuar la cote joase, dacă generează disconfort sau risc.

(2) Se interzice afectarea elementelor decorative și a compoziției fațadei (ancadramente, cornișe, brâuri, profile, bosaje) prin perforări/montaje vizibile.

Art. 8. Reguli pentru trasee (cabluri, tubulaturi, scurgeri)

(1) Traseele se proiectează ordonat, pe direcții verticale/orizontale, grupate în “benzi tehnice”, evitând diagonalele și traversarea golurilor.

(2) Culori: traseele aparente (dacă sunt inevitabile) se vopsesc în culoarea fațadei sau se maschează prin canale dedicate; cod culori local: Se va utiliza o culoare cât mai apropiată de cea a suportului.

(3) Traversări: se evită pe fațade principale; dacă sunt inevitabile, se rezolvă prin detalii de integrare (A10.3).

(4) Este interzisă scurgerea condensului pe fațadă/trotuar. Condensul se evacuează controlat în instalații/rigole (după caz) fără băltiri.

Art. 9. Reguli pentru cutii tehnice/contorizare

(1) Se amplasează preferabil în nișe/volume dedicate, în zone cu vizibilitate redusă.

(2) Pe fațade principale: doar dacă sunt integrate în compoziție (mascate prin panouri/grile în ton cu fațada, aliniate și grupate), fără impact vizual major (COND.).

(3) În ZC/ZCP: condiții suplimentare conform Anexa 8.

Art. 10. Reguli pentru antene și telecomunicații

- (1) Antenele și echipamentele telecom se amplasează pe acoperiș/terasă, retrase și mascate, evitând vizibilitatea din spațiul public.
- (2) Pe fațade: INTERZIS, cu excepția echipamentelor strict necesare și discrete (ex. senzori mici), integrate cromatic.

CAPITOLUL IV – CLIMATIZARE/VENTILAȚIE/EVACUĂRI (AC, HOTE, CENTRALE, COȘURI)

Art. 11. Unități exterioare AC/VRF

- (1) Amplasare preferată: acoperiș/terasă (retrase + mascate) sau curți interioare/fațade secundare (mascate).
- (2) Pe balcoane/logii: admis doar dacă nu sunt vizibile din spațiul public și sunt integrate prin grile/ecrane ventilate (A10.2).
- (3) Se asigură acces pentru mentenanță, fără intervenții ulterioare improvizate pe fațade.
- (4) Zgomot/vibrații: se asigură măsuri de atenuare (tampoane antivibrație, ecrane), în conformitate cu cerințele aplicabile (fără a se stabili valori în această anexă).

Art. 12. Evacuări de aer, grile, tubulaturi

- (1) Grilele vizibile se aliniază și se grupează. Se evită “patchwork”-ul de grile dispersate pe fațadă.
- (2) Pe fațade principale: admise doar grile discrete, integrate; tubulaturi aparente: INTERZIS.
- (3) Pentru funcțiuni alimentație publică: evacuările se proiectează astfel încât să nu afecteze fațadele și să nu genereze disconfort (miros/zgomot). Ecranări/filtrări: conform reglementărilor aplicabile și avizelor, după caz.

Art. 13. Coșuri de fum/evacuări termice

- (1) Se evită evacuările laterale pe fațade principale.
- (2) Se recomandă gruparea evacuărilor în șafturi/coșuri comune și amplasarea lor pe acoperiș, cu trasee ascunse și integrare volumetrică.
- (3) În ZC/ZCP: condiții suplimentare de integrare (Anexa 8).

CAPITOLUL V – PANOURI FOTOVOLTAICE / SOLARE TERMICE

Art. 14. Principii generale

(1) Panourile PV/solare se amplasează astfel încât să fie:

- a) sigure structural (fixări adecvate vânt/sarcini) și accesibile pentru mentenanță;
- b) integrate estetic (aliniate, fără “insule” haotice);
- c) cu impact vizual minim în zone sensibile (ZC/ZCP).

(2) Se evită reflexiile deranjante către spațiul public și către vecinătăți; evaluare reflexie: Prin simulare digitală în faza DTAC, se va demonstra că indicii de orbire (glare) nu depășește pragurile admise de normativele de siguranță a circulației.

Art. 15. Amplasare pe acoperiș înclinat

- (1) Se recomandă montaj coplanar cu învelitoarea (flush), aliniat pe o geometrie coerentă.
- (2) Se evită depășiri peste muchii/cornișe și “salturi” de plan vizibile din stradă.
- (3) Cablurile/traseele se conduc ascuns, prin zone tehnice, fără coborâri pe fațade principale.

Art. 16. Amplasare pe terase/acoperișuri plane

- (1) Se recomandă amplasare retrasă față de atic/parapet astfel încât să nu fie vizibile dominant de la nivel pietonal; retragere minimă locală: 1,50 m.
- (2) Se admite mascare prin parapet/ecrane tehnice ventilate, în ton cu fațada (A10.2), fără a crea volum dominant.

Art. 17. Amplasare pe fațade

- (1) Pe fațade principale: INTERZIS în ZC/ZCP; în rest: CONDIȚIONAT (doar soluții integrate arhitectural și fără reflexii deranjante).
- (2) Pe fațade secundare: CONDIȚIONAT (aliniere, integrare cromatică, trasee ascunse).
- (3) Integrarea se corelează cu Anexa 8 (materiale/culori), unde este cazul.

CAPITOLUL VI – ILUMINAT ARHITECTURAL (GENERAL + RESTRICȚII ZC/ZCP)

Art. 18. Principii anti-orbire și calitate nocturnă

- (1) Iluminatul arhitectural se proiectează astfel încât să evite orbirea (glare) și poluarea luminoasă: corpuri cu distribuție controlată, ecrane, orientare și intensitate adecvată.
- (2) Se interzice iluminatul care produce disconfort utilizatorilor spațiului public și vecinătăților (ferestre, balcoane).

Art. 19. Reguli privind intermitența/dinamica

- (1) În ZC/ZCP: se interzic efectele intermitente/stroboscopice/dinamice agresive; sunt admise scenarii statice sau tranziții lente, cu o durată minimă a tranziției de 30 de secunde.
- (2) În restul UAT: efectele dinamice sunt CONDIȚIONATE și nu trebuie să poată fi confundate cu semnalizarea rutieră ori să creeze pericol.

Art. 20. Culori, temperatură de culoare, orar (parametri locali)

- (1) În ZC/ZCP: se recomandă lumină caldă/neutră (max. 3000K); RGB intens pe fațade principale: INTERZIS.
- (2) Orar de funcționare și reducere după anumite ore: Iluminatul arhitectural va funcționa cu intensitate redusă (max. 30%) sau va fi oprit în intervalul orar 23:00 - 06:00.
- (3) În vecinătatea locuirii: se pot impune limitări suplimentare, justificate prin studiu de specialitate.

CAPITOLUL VII – MĂSURI SPECIFICE DNSH (Do No Significant Harm)

Art. 21. Principiu

- (1) Pentru proiecte finanțate/condiționate de DNSH (PNRR/programe UE), se demonstrează respectarea principiului DNSH conform cerințelor schemei de finanțare aplicabile.
- (2) DNSH se tratează procedural: fișe/declarații/autoevaluare + specificații în caiete de sarcini + verificare la recepție.

Art. 22. Checklist DNSH minim pentru echipamente/instalații (fără praguri inventate)

(1) Atenuare climatică:

echipamente eficiente energetic (clase/performance cerute de finanțare): Se vor utiliza echipamente de climatizare cu o clasă de eficiență energetică de minimum A++.

evitarea pierderilor și setări de control (automatizări, programare): Sistemele de iluminat arhitectural vor fi dotate cu sisteme de control automatizat (senzor crepuscular, programator orar).

(2) Adaptare climatică:

analiză riscuri (caniculă, furtuni, ploi torențiale, îngheț-dezgheț) + măsuri de protecție (Cap. VIII): Se va prezenta o notă tehnică privind rezistența la factorii de mediu.

(3) Poluare:

materiale/produse cu emisii reduse unde e cerut (VOC, vopsele) + control praf în execuție: Vopselele utilizate pentru mascarea traseelor vor avea un conținut redus de compuși organici volatili (VOC).

(4) Economie circulară:

montaj demontabil, acces mentenanță, piese înlocuibile; management deșeuri C&D: Se vor prefera sistemele modulare, reparabile. Se va asigura colectarea separată a deșeurilor rezultate la montaj.

(5) Biodiversitate:

protecția arborilor la montaj (cablări, săpături, fundații) și evitarea afectării spațiilor verzi: Traseele de cabluri subterane vor ocoli zona de protecție a rădăcinilor arborilor existenți.

(6) Documente minime (după finanțare):

Declarație/Fișă DNSH,

Plan management deșeuri C&D,

Nota de adaptare climatică (Art. 24–27),

Specificații DNSH în caiete de sarcini.

CAPITOLUL VIII – MĂSURI SPECIFICE: ADECVAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENTĂ)

Art. 23. Principiu: „integrat, sigur, mentenabil”

(1) Echipamentele exterioare se proiectează pentru evenimente meteo extreme relevante local (vânt, ploi torențiale, grindină, caniculă), cu fixări sigure și protecții adecvate.

(2) Se evită soluțiile care devin pericol în furtună (ecrane instabile, panouri slab ancorate, cabluri expuse).

Art. 24. Caniculă și supraîncălzire

(1) Se evită amplasarea echipamentelor în zone cu recirculare de aer cald și fără ventilație; se asigură ventilație a incintelor tehnice.

(2) Pentru acoperișuri: se recomandă soluții care reduc supraîncălzirea anvelopei (ex: învelitori de culoare deschisă, acoperișuri verzi), fără a afecta funcționarea PV/echipamentelor.

Art. 25. Ploi torențiale, infiltrații, drenaj

(1) Se asigură etanșări corecte la perforări, protecția trecerilor prin acoperiș/fațadă și colectarea apelor fără scurgeri pe fațadă/trotuar.

(2) Se previn bălțirile în jurul echipamentelor de pe terase; pante și scurgeri funcționale, acces la curățare.

Art. 26. Vânt puternic și grindină

(1) Fixările pentru PV/ecrane/AC se dimensionează pentru vânt; se evită console improvizate.

(2) Se pot impune protecții suplimentare pentru echipamente sensibile, precum carcase anti-grindină pentru unitățile exterioare.

Art. 27. Îngheț-dezgheț, coroziune și întreținere

(1) Materiale și prinderi rezistente la coroziune; se evită contactele galvanice necontrolate.

(2) Se asigură plan de mentenanță: acces, spații de lucru, trasee de service, ca parte din Cartea Tehnică a Construcției pentru investiții publice.

CAPITOLUL IX – DOCUMENTAȚII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE)

Art. 28. Plan de echipamente exterioare – cerință minimă

(1) Pentru proiecte care montează/relochează echipamente pe fațade/acoperiș se depune:

a) planșe fațade (existent + propus) cu poziția echipamentelor, grilelor, cablurilor, ecranelor de mascare;

b) plan acoperiș/terasă cu retrageri, zone tehnice și mascare;

c) detalii tip (A10.2/A10.3) + materiale/culori;

d) fotografii context + fotomontaj (obligatoriu în ZC/ZCP);

e) pentru PV: plan cablare ascunsă + evaluare vizibilitate/reflexie prin simulare digitală.

(2) Format și procedură UAT: Se vor depune în format digital (.pdf) la compartimentul de urbanism, odată cu cererea pentru autorizația de construire.

Art. 29. Dispoziții finale

(1) În ZC/ZCP se aplică suplimentar Anexa 8 (fațade/culori/materiale). În caz de necorelare, se impune soluția care asigură integrarea arhitecturală și protecția imaginii urbane.

(2) Prezenta anexă se poate actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerințelor legale privind inițierea, consultarea publică, avizarea și aprobarea.

ANEXA nr. 11 la RLU

REGULI PRIVIND ACCESIBILITATEA ȘI DESIGNUL INCLUZIV ÎN SPAȚIUL PUBLIC ȘI LA CLĂDIRI

MĂSURI SPECIFICE DNSH

MĂSURI SPECIFICE DE ADECVARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENȚĂ)

o. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: Orașul Borsec

Act aprobare RLU: HCL nr. 78 / 20.12.2026

Act aprobare anexă (dacă separat): HCL nr. 78 / 20.12.2026

Planșe aferente (recomandat):

A11.1 Rețeaua traseelor accesibile (spațiu public + incinte) și conexiuni la obiective (administrație, sănătate, educație, transport)

A11.2 Detalii tip (rampe, trepte, mâini curente, borduri coborâte, traversări, pavae tactilo-vizuale, rigole/grătare)

A11.3 Standard mobilier urban (amplasare, gabarite, zone „mobilier” vs „coridor liber”) – Se va adopta prin HCL un ghid de design urban.

A11.4 Parcaje rezervate + zone de debarcare (drop-off) (corelare cu Anexa 5)

A11.5 Checklist de conformare (DTAC/PUZ/PUD) – accesibilitate + DNSH + adaptare climatică

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabilește reguli de accesibilitate și design incluziv pentru:

- a) spațiul public (trotuare, alei, piețe, parcuri, traversări, refugii, mobilier urban);
- b) incinte (trasee, accese, platforme, parcaje, zone de debarcare);
- c) clădiri (intrări, rampe, scări, mâini curente, circulații, platforme/ascensoare, uși);
- d) fronturi comerciale și spații cu public (intrări, praguri, obstacole, semnalistică).

(2) Anexa are rol de „anexă de control” în avizare/autorizare: stabilește cerințe minime verificabile și documentații minime.

Art. 2. Bază de aplicare și ierarhia normelor

- (1) Regula tehnică principală pentru dimensionări/valori: normativul tehnic de accesibilitate (NP 051-2012) în vigoare.
- (2) În caz de conflict între prezenta anexă și un act normativ cu rang superior ori o reglementare tehnică obligatorie, se aplică prevederea cu rang superior / reglementarea tehnică obligatorie.
- (3) În zone protejate/monumente: soluțiile se proiectează prin măsuri compatibile (minim invazive) și, după caz, soluții compensatorii (adaptare rezonabilă), cu avizele obligatorii.

Art. 3. Domeniu de aplicare

- (1) Se aplică pentru: construcții noi; reabilitări/modernizări; schimbări de destinație; amenajări de spațiu public; organizări temporare care afectează gabaritele pietonale.
- (2) Se aplică tuturor investițiilor publice ale UAT și tuturor investițiilor private vizibile/utilizate din spațiul public (acolo unde se intervine asupra accesului).

Art. 4. Regula "N/A"

- (1) Parametrii de politică locală (prioritizare rețea, standard mobilier, gabarite locale, liste obiective, standard terase temporare) se vor stabili prin regulamente de specialitate aprobate prin HCL, la propunerea compartimentului de urbanism, în termen de 12 luni de la aprobarea prezentului PUG.
- (2) Marcajul nu înseamnă lipsa obligațiilor; se aplică normativul tehnic (NP 051-2012) și regulile generale din prezenta anexă.

CAPITOLUL II – DEFINIȚII (MINIM)

Art. 5. Termeni

- (1) Traseu accesibil: traseu continuu, sigur, fără obstacole, care permite deplasarea independentă (inclusiv fotoliu rulant).
- (2) Coridor liber: banda de circulație pietonală menținută permanent liberă de obstacole (fixe/montabile/temporare).
- (3) Zonă de manevră: spațiu pentru întoarcere/staționare în siguranță.
- (4) Obstacol: element care reduce gabaritul, creează risc de împiedicare/orbire/confuzie (stâlpi, trepte izolate, cabluri, jardiniere, panouri, terase, standuri).
- (5) Marcaje tactilo-vizuale: suprafețe cu relief și contrast pentru ghidare/avertizare.

CAPITOLUL III – TRASEE ACCESIBILE ÎN SPAȚIUL PUBLIC ȘI ÎN INCINTE

Art. 6. Continuitate și conectivitate

- (1) UAT definește (A11.1) o rețea minimă de trasee accesibile care conectează obiectivele de interes public.
- (2) Traseele accesibile se proiectează fără „întreruperi” (borduri netratate, trepte izolate, obstacole repetate). Unde există diferențe de nivel, se asigură soluții conforme (rampe/platforme), conform NP 051-2012.
- (3) În incinte, traseul accesibil pornește de la limita domeniului public / loc de debarcare / parcare rezervată și ajunge la intrarea accesibilă.

Art. 7. Coridor liber și amplasare mobilier urban

- (1) Se menține coridorul liber continuu pe traseele accesibile: Lățime minimă = 1,50 m (conform NP 051-2012).
- (2) Mobilierul urban se amplasează în „bandă de mobilier” distinctă, astfel încât să nu fragmenteze coridorul liber. Banda de mobilier: se va stabili la minimum 0,50 m lățime și va fi delimitată prin bordură joasă, conform standardului local aprobat prin HCL și detaliat în Planșa A11.3.
- (3) Se interzice amplasarea stâlpilor, panourilor, jardinierei, rampelor improvizate și a altor elemente în coridorul liber.

Art. 8. Suprafețe, denivelări, rigole/grătare

- (1) Suprafețele de mers trebuie să fie stabile, uniforme, antiderapante; se evită materiale instabile pentru roți (pietriș liber neconfinat).
- (2) Denivelări admise și rosturi: conform normativului NP 051-2012 în vigoare.
- (3) Rigole/grătare se proiectează astfel încât să nu constituie risc pentru roți/bastoane; detalii tip: A11.2.

Art. 9. Borduri, treceri pietonale, refugii

- (1) La traversări se asigură coborâre la nivel (borduri teșite) și continuitate pentru utilizatori de fotoliu rulant.
- (2) Se asigură avertizare tactilo-vizuală și contrast la traversări și la schimbări de direcție/pericol, conform normativului NP 051-2012 în vigoare.

(3) În intersecții și la colțuri se evită amplasarea mobilierului/vegetației care reduce vizibilitatea și gabaritul pietonal.

Art. 10. Obstacole temporare (terase, evenimente, șantier)

(1) Amenajările temporare sunt admise numai dacă păstrează coridorul liber și accesul la intrări, stații, treceri.

(2) Pentru șantiere: împrejurimi și rute ocolitoare accesibile, semnalizate, cu suprafețe sigure; procedura locală: se va stabili prin regulamentul local de organizare de șantier, aprobat prin HCL.

CAPITOLUL IV – ACCESE LA CLĂDIRI: RAMPE, TREPTE, MÂINI CURENTE, PLATFORME

Art. 11. Intrări accesibile

(1) Clădirile cu public (sau interes public) asigură cel puțin o intrare accesibilă echivalentă intrării principale (fără ocoluri disproporționate).

(2) Praguri și diferențe de nivel: se evită; dacă există, se rezolvă conform NP 051-2012 (rampe/șanfrenare/platforme).

Art. 12. Rampe

(1) Rampa este soluția prioritară pentru diferențe mici de nivel.

(2) Parametri obligatorii (pantă, lățime, lungimi pe tronsoane, podeste, protecții): conform normativului NP 051-2012 în vigoare.

(3) Rampele improvizate/instabile (metal neancorat, fără protecții, fără podeste) sunt interzise.

Art. 13. Trepte și scări

(1) Treptele se proiectează uniforme, cu marcaje de contrast și finisaj antiderapant, conform NP 051-2012.

(2) Se interzic trepte izolate nesemnalizate și diferențe de nivel „ascunse” în pavaj.

Art. 14. Mâini curente și balustrade

(1) Se prevăd mâini curente pe rampe și scări; dimensiuni/înălțimi/continuitate: conform normativului NP 051-2012 în vigoare.

(2) Mâinile curente se realizează sigur (ancorare, capete întoarse), fără muchii tăioase.

Art. 15. Platforme și ascensoare (unde rampa nu este suficientă)

(1) Pentru diferențe de nivel semnificative se asigură platforme/ascensoare conform NP 051-2012.

(2) Amplasare: pe traseu logic, cu spațiu de manevră, semnalizare și acces fără obstacole.

CAPITOLUL V – PARCAJE REZERVATE ȘI ZONE DE DEBARCARE (CORELARE CU ANEXA 5)

Art. 16. Locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap

(1) Se asigură locuri rezervate în toate parcarile amenajate aferente funcțiunilor cu acces public și locuirii colective, conform NP 051-2012 și Anexei 5 (PARCAJE).

(2) Amplasare: cât mai aproape de intrarea accesibilă; traseu între locul rezervat și intrare: continuu, fără borduri și fără obstacole.

(3) Semnalizare: marcaje și indicatoare conform NP 051-2012; detalii tip: A11.2/A11.4.

Art. 17. Zone de debarcare (drop-off)

(1) Pentru obiective cu flux (administrație, sănătate, educație, servicii) se recomandă zone de debarcare accesibile, conectate direct la traseul accesibil.

(2) Parametri locali (dimensiuni, amplasare, regim de staționare): se vor stabili prin regulament local de circulație, conform planșei A11.4, aprobat prin HCL.

CAPITOLUL VI – SEMNALISTICĂ, ORIENTARE, TACTIL, CONTRAST

Art. 18. Semnalistică minimă

(1) În spații cu public se asigură semnalistică clară, cu contrast și pictograme.

(2) Parametri (mărime font, contrast, poziționare, repere): conform normativului NP 051-2012 și unui standard local adoptat prin A11.3.

Art. 19. Marcaje tactilo-vizuale

(1) Se folosesc pentru avertizare și ghidare, conform NP 051-2012 și detaliilor tip (A11.2).

(2) Se evită pavaje decorative care pot confunda ghidajul (benzi „random”, texturi fără logică funcțională).

Art. 20. Iluminat și siguranță

(1) Traseele accesibile și zonele de rampă/scară sunt iluminate adecvat, fără orbire.

(2) În zonele de traversare și la schimbări de nivel se asigură contrast și vizibilitate.

CAPITOLUL VII – FRONTURI COMERCIALE ȘI ELIMINAREA OBSTACOLELOR

Art. 21. Intrări comerciale, praguri, trepte la ușă

(1) Se evită treptele la intrarea în spații comerciale; dacă există diferență de nivel, se asigură soluții conforme (rampă/platformă) fără ocuparea coridorului liber.

(2) Ușile și zonele de manevră: conform normativului NP 051-2012 în vigoare.

Art. 22. Terase, standuri, reclame la sol

(1) Sunt admise numai dacă mențin coridorul liber și nu blochează accesul la intrări, treceri și stații.

(2) Standard local de amplasare temporară (gabarite, zonare, perioade): Se va stabili prin regulamentul local de ocupare a domeniului public.

CAPITOLUL VIII – DOCUMENTAȚII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE)

Art. 23. „Plan de accesibilitate” – cerință minimă în DTAC/PUZ/PUD (după caz)

(1) Pentru proiecte care afectează accesul/amenajările exterioare sau spații cu public se depune:

a) plan cu traseu accesibil (exterior + interior până la funcțiunile principale);

b) soluții pentru diferențe de nivel (rampe/platforme/scări) + detalii tip;

c) parcaje rezervate + traseu către intrare;

d) amplasare mobilier urban/obstacole eliminate;

e) semnalistică și marcaje tactilo-vizuale (după caz).

(2) Format, check-list și număr exemplare: Se vor stabili prin procedura de autorizare a UAT, conform Planșei A11.5.

CAPITOLUL IX – MĂSURI SPECIFICE DNSH (Do No Significant Harm)

Art. 24. Principiu

(1) Pentru proiecte finanțate/condiționate de DNSH (PNRR / programe 2021–2027 / alte instrumente), solicitantul demonstrează respectarea principiului DNSH pe durata pregătirii, implementării și operării investiției, conform cerințelor schemei de finanțare aplicabile.

(2) DNSH se tratează ca obligație transversală și se verifică prin documente dedicate (fișă/declarație/autoevaluare) cerute de finanțator.

Art. 25. Checklist DNSH – minim (fără praguri inventate)

- (1) Clima (atenuare): soluții de proiect/materiale cu impact redus; management șantier; eficiență energetică unde e relevant – conform cerințelor specifice finanțatorului.
- (2) Clima (adaptare): analiză de risc climatic și măsuri de adaptare integrate (vezi Capitolul X).
- (3) Apă: prevenire poluare; gestionare pluvială; evitarea deversărilor necontrolate.
- (4) Economie circulară: plan de gestionare a deșeurilor din construcții/demolări; prevenire; reutilizare/reciclare.
- (5) Poluare: control praf/zgomot; selecție produse cu emisii reduse unde se cere.
- (6) Biodiversitate: protecția arborilor/habitatelor; compensări, dacă e cazul.
- (7) Documente minime (după cerințele finanțării):

Declarație/Fișă DNSH + Autoevaluare,

Plan management deșeuri C&D,

Nota de adaptare climatică (Capitolul X),

Specificații DNSH în caiete de sarcini (materiale/șantier/întreținere).

CAPITOLUL X – MĂSURI SPECIFICE: ADECVAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENȚĂ)

Art. 26. Principiu: „accesibil + rezilient”

- (1) Măsurile de adaptare climatică aplicate traseelor accesibile trebuie să păstreze stabilitatea, planeitatea, antideraparea, continuitatea și întreținerea ușoară.
- (2) Se evită soluțiile „verzi” care devin obstacol (pavaje instabile, rigole periculoase, vegetație neîntreținută).

Art. 27. Evaluare minimă (climate screening) – model

- (1) Pentru proiecte relevante se include o notă de „screening climatic” (riscuri locale + măsuri):
caniculă/insule de căldură,
ploi torențiale/băltiri/inundații locale,
îngheț-dezgheț/alunecare,
vânturi puternice/căderi de ramuri (după caz),
secetă/întreținere vegetație (după caz).
- (2) Metodologia și nivelul de detaliu: se vor stabili conform cerințelor finanțatorului sau strategiilor locale aprobate.

Art. 28. Măsuri pentru caniculă (compatibile cu accesibilitatea)

- (1) Umbriere pe rute accesibile (aliniamente arbori, pergole, copertine) fără a obstrucționa coridorul liber.
- (2) Puncte de odihnă în zone umbrite (bănci) la distanțe rezonabile: se va stabili un standard local de maxim 150 m între punctele de odihnă pe traseele principale.
- (3) Materiale de pavaj/finisaje care reduc supraîncălzirea, fără a deveni lucioase/alunecoase.

Art. 29. Măsuri pentru ploi torențiale și băltiri

- (1) Pante controlate și drenaj sigur; rigole/grătare integrate fără risc pentru roți/bastoane.
- (2) În zonele de rampă/scară/traversare se evită acumulările de apă și formarea gheții iarna.
- (3) Soluții permeabile sunt admise numai dacă rămân stabile și netede pentru persoanele cu mobilitate redusă.

Art. 30. Măsuri pentru îngheț–dezgheț și alunecare

- (1) Finisaje antiderapante și detalii care reduc acumularea gheții în zone de acces.
- (2) Plan de întreținere iarnă pe rutele accesibile (prioritizare deszăpezire/dezghețare): se va stabili prin procedura internă a UAT, în cadrul serviciului de specialitate.

Art. 31. Soluții bazate pe natură (NBS) – reguli de compatibilitate

- (1) Vegetația se proiectează astfel încât să nu ridice pavaje, să nu reducă vizibilitatea și să nu blocheze traseele; întreținere obligatorie.
- (2) Specii/standard plantare: conform catalogului local sau Anexei 6.

CAPITOLUL XI – DISPOZIȚII FINALE

Art. 32. Control și conformare

- (1) În avizare/autorizare se verifică obligatoriu: continuitatea traseului accesibil, soluțiile la diferențe de nivel, parcaje rezervate și eliminarea obstacolelor.
- (2) Neconformitățile care afectează accesibilitatea (obstacole pe coridor, trepte izolate, rampări improprii) se corectează înainte de recepție/punere în funcțiune, conform procedurilor legale.

Art. 33. Actualizare

Prezenta anexă se poate actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerințelor legale privind inițierea, consultarea publică, avizarea și aprobarea.

ANEXA nr. 12 la RLU

REGULI PRIVIND GOSPODĂRIREA INCINTEI – PLATFORME DE DEȘEURI, RECIPIENȚI, COLECTARE SELECTIVĂ, APELE PLUVIALE ȘI SUPRAFETE PERMEABILE ÎN INCINTE

MĂSURI SPECIFICE DNSH

MĂSURI SPECIFICE DE ADECVARE LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENTĂ)

o. DATE DE IDENTIFICARE

UAT: Orașul Borsec

Act aprobare RLU: HCL nr. 78 / 20.12.2026

Act aprobare anexă (dacă separat): HCL nr. 78 / 20.12.2026

Planșe aferente (recomandat):

A12.1 Plan gospodărire incintă (deșeuri + trasee pietonale + acces autospecială) – amplasare platforme/insule/containere

A12.2 Detalii tip platforme/incinte de deșeuri (la sol / îngropate / modulare) + mascare/ecranare + drenaj/igienizare

A12.3 Plan management pluvial (colectare, retenție, infiltrație, preaplin, evacuare controlată)

A12.4 Plan suprafețe permeabile și soluții verzi funcționale (SUDS/NBS) + întreținere

A12.5 Checklist conformare (DTAC/PUZ/PUD) – deșeuri + pluvial + DNSH + adaptare climatică

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Scop

(1) Prezenta anexă stabilește reguli pentru organizarea incintelor astfel încât:

- a) colectarea separată a deșeurilor să fie posibilă, sigură, igienică și compatibilă cu funcțiunile;
- b) platformele/recipientele să fie integrate și să nu genereze disconfort (miros, zgomot, vectori biologici, vizual);
- c) apele pluviale să fie gestionate local, prin retenție/infiltrație/evacuare controlată, evitând deversarea necontrolată pe domeniul public și reducând riscurile la ploi torențiale;

d) suprafețele permeabile să fie suficiente și funcționale, corelate cu Anexa 6 (spații verzi) și cu soluțiile de parcaje (Anexa 5), după caz.

Art. 2. Bază de aplicare și ierarhia normelor

(1) Prevederile prezentei anexe sunt reguli locale de detaliu. În caz de conflict cu acte normative cu rang superior ori reglementări tehnice obligatorii (inclusiv norme sanitare, cerințe ale operatorilor de salubritate/utilități, condiții de avizare), se aplică prevederea superioară/condiția obligatorie.

(2) Distanțele față de locuințe/funcțiuni sensibile și condițiile de igienă se tratează conform normelor sanitare aplicabile; în această anexă se aplică prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, care stabilește o distanță minimă de 10 metri.

Art. 3. Domeniu de aplicare

(1) Se aplică pentru: construcții noi; extinderi; schimbări de destinație; reamenajări incinte; investiții publice și private care generează deșeuri municipale/asimilabile și suprafețe impermeabile.

(2) Se aplică atât incintelor rezidențiale, cât și celor de servicii, comerț, educație, sănătate, industrie ușoară/depozitare (în măsura în care deșeurile sunt municipale/asimilabile și/sau există cerințe de organizare a incintei).

Art. 4. Regula "N/A"

(1) Parametrii de politică locală marcați "N/A" în versiunea draft sunt completați în prezenta versiune finală.

(2) Orice situație nereglementată explicit în prezenta anexă se va supune aprobării Arhitectului-Șef, pe baza unei documentații justificative.

CAPITOLUL II – DEFINIȚII (MINIM)

Art. 5. Definiții

(1) Deșeuri municipale/asimilabile: deșeuri provenite din gospodării și din activități similare (comerț, instituții), gestionate prin sistemul de salubritate.

(2) Colectare separată: colectarea pe fracții (minim: rezidual, hârtie/carton, plastic/metal, sticlă, biodeșeuri – în funcție de sistemul local).

(3) Platformă de deșeuri: spațiu amenajat pentru amplasarea recipientelor (la sol, în incintă dedicată, insulă, containere îngropate/semi-îngropate).

(4) Incintă deșeuri: spațiu împrejmuit/închis (cu acces controlat) pentru recipiente, cu ecranare și igienizare.

(5) Management pluvial: ansamblu de măsuri pentru colectare, reținere, infiltrație, întârziere, preaplin și evacuare controlată a apelor meteorice.

CAPITOLUL III – DEȘEURI: PRINCIPII, COLECTARE SELECTIVĂ, AMPLASARE, SIGURANȚĂ

Art. 6. Principii obligatorii

(1) Colectarea separată se asigură încă din faza de proiect: spații dedicate, acces pentru utilizatori, acces pentru autospeciale.

(2) Platformele nu vor bloca traseele pietonale și nu vor intersecta periculos accesul la clădiri; se asigură compatibilitate cu trasee accesibile (corelare cu Anexa 11).

(3) Platformele se proiectează astfel încât să prevină: mirosuri persistente, scurgeri, acumulări de apă, accesul animalelor, împrăștierea deșeurilor de vânt.

(4) Pentru funcțiuni sensibile (educație, sănătate, locuire), se impune nivel sporit de ecranare/igienă/ventilație și amplasare atentă (Art. 12).

Art. 7. Tipuri admise de soluții (în funcție de sistemul local)

(1) Platformă la sol (descoperită sau acoperită).

(2) Incintă dedicată (împrejmuită/închisă, ventilată).

(3) Containere semi-îngropate / îngropate (după caz, cu condiții de hidrogeologie și mentenanță).

(4) „Insulă”/punct de colectare modular (unde sistemul local o prevede).

(5) Tipul standard preferat pe UAT: Pentru zonele centrale și turistice se recomandă prioritar soluțiile îngropate/semi-îngropate. Pentru zonele rezidențiale se recomandă incintele dedicate.

Art. 8. Frații minime și inscripționare

(1) Sistemul de colectare separată se asigură conform organizării serviciului de salubritate local și obligațiilor aplicabile.

(2) Pentru proiecte noi se recomandă minim următoarele fracții (dacă sunt colectate separat în UAT): rezidual; hârtie/carton; plastic/metal; sticlă; biodeșeuri.

(3) Recipientele se inscripționează clar; standard cromatic local: se va adopta standardul cromatic european (albastru - hârtie/carton, galben - plastic/metal, verde - sticlă, maro - biodeșeuri, negru - rezidual).

Art. 9. Amplasarea platformelor – reguli generale

(1) Platformele se amplasează:

- a) accesibil utilizatorilor (trasee sigure, iluminate);
- b) accesibil autospecialelor, fără manevre periculoase (gabarite și acces după cerințele operatorului și administratorului drumului, după caz);
- c) astfel încât să nu obstrucționeze accesul PSI/ambulanță și să nu afecteze funcționarea incintei.

(2) Amplasarea se face evitând:

- a) zonele de ferestre/ventilații ale spațiilor de locuit și ale funcțiunilor sensibile, fără măsuri de ecranare;
- b) zonele de joacă, traseele principale pietonale și intrările reprezentative;
- c) colțurile de vizibilitate la ieșiri auto.

(3) Distanțe minime față de clădiri/funcțiuni sensibile:

Distanța minimă = 10 m (conform Ordinului MS nr. 119/2014, față de ferestrele locuințelor).

(4) În lipsa unei valori locale, proiectantul va justifica amplasarea prin: ecranare, acoperire, drenaj, program de igienizare și orientare față de vânt/fluxuri.

Art. 10. Acces autospeciale și operare

(1) Se asigură traseu de acces autospecială (A12.1) fără a bloca trasee pietonale și fără risc pentru utilizatori.

(2) Se asigură spațiu de operare (ridicare/încărcare) în interiorul incintei sau într-o zonă controlată, fără a ocupa trotuare/alei înguste.

(3) Cerințe specifice operator (gabarite, raze de virare, poziții de preluare): se vor prelua din avizul tehnic al operatorului de salubritate, solicitat obligatoriu prin Certificatul de Urbanism.

Art. 11. Platforme: ecranare, mascare, materiale, igienizare

(1) Platformele trebuie să includă:

- a) suprafață rezistentă și ușor de curățat (impermeabilă sau tratată), cu pantă controlată;
- b) soluție de drenaj/evacuare a apelor meteorice și a apelor de spălare (după caz), fără scurgeri pe domeniul public;
- c) ecranare vizuală (gard, panouri, vegetație, incintă) și protecție la vânt;
- d) măsuri anti-vectori (închideri, capace, acces controlat, curățenie).

(2) Acoperirea platformelor (copertină/închidere parțială) este recomandată în zonele rezidențiale și lângă funcțiuni sensibile.

(3) Materiale neadmise: improvizații, panouri instabile, elemente degradate, suprafețe care rețin lichide sau se fisurează ușor.

(4) Program de igienizare/dezinfecție/deratizare: se stabilește de operatorul de salubritate și asociația de proprietari/administratorul incintei, conform contractului de salubritate.

Art. 12. Compatibilitate cu funcțiuni sensibile

(1) Pentru educație/sănătate/locuire:

- a) se prioritizează amplasarea în zone secundare ale incintei, ferite de fluxurile principale;
 - b) se impune ecranare sporită și control al mirosurilor;
 - c) se evită amplasarea în proximitatea imediată a intrărilor principale și a spațiilor de recreere.
- (2) Distanțe minime: se respectă distanța minimă de 10 m, conform normelor sanitare în vigoare.
- (3) În lipsa distanțelor locale, se justifică prin: orientare, ecranare, acoperire, drenaj, program igienizare.

Art. 13. Containere îngropate/semi-îngropate – condiții minime

(1) Sunt admise numai dacă:

- a) există aviz/accept al operatorului de salubritate;
 - b) condițiile hidrogeologice permit (nivel apă subterană, infiltrații);
 - c) sunt asigurate accesul tehnic și mentenanța.
- (2) Se asigură drenaj, etanșări și prevenirea infiltrării apelor pluviale în sistem.
- (3) Amplasarea evită rețelele edilitare și se corelează cu avizele utilităților.

CAPITOLUL IV – DEȘEURİ DIN CONSTRUCȚII/DEMOLĂRI (C&D) – PRINCIPII

Art. 14. Organizare și prevenirea poluării

- (1) Pe durata șantierului, se prevede zonă dedicată deșeurilor C&D, separată de platformele deșeurilor municipale, cu protecție la praf și scurgeri.
- (2) Se asigură colectare separată pe categorii (în funcție de proiect): conform planului de management al deșeurilor din construcții și demolări, obligatoriu la autorizare conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL V – MANAGEMENTUL APELOR PLUVIALE ÎN INCINTE

Art. 15. Principii obligatorii

- (1) Apele pluviale se gestionează prioritar local, prin:
 - a) reducerea suprafețelor impermeabile nejustificate;
 - b) retenție/întârziere (detenție) și infiltrație acolo unde e posibil;
 - c) evacuare controlată (preaplin) către sistemul public, dacă există, conform avizului operatorului.
- (2) Este interzisă deversarea necontrolată către domeniul public (scurgeri pe trotuar/carrosabil) și direcționarea pluvialelor către vecinătăți fără acord și fără soluții legale.
- (3) Se evită bălțirile în zone de acces, parcaje, platforme de deșeuri și pe trasee accesibile.

Art. 16. Colectare, retenție, infiltrație, preaplin

- (1) Se prezintă „Planul management pluvial” (A12.3) care include:
 - a) suprafețe contributive (acoperiș, platforme, parcaje);
 - b) trasee de colectare (jgheaburi, rigole, conducte);
 - c) soluții de retenție/detenție (rezervoare, bazine, rigole, grădini de ploaie);
 - d) infiltrație (unde e permisă) – cu justificare geotehnică/hidrogeologică;
 - e) preaplin/evacuare controlată către sistemul public sau alt receptor legal, conform avizelor.
- (2) Volume minime de retenție/detenție:

Volumul minim se justifică tehnic în DTAC prin calcul hidraulic, asigurând că debitul evacuat la preaplin nu depășește capacitatea rețelei publice.

- (3) Infiltrația este CONDIȚIONATĂ:

- a) se evită în zone cu sol contaminat sau în imediata vecinătate a fundațiilor fără detalii de protecție;
- b) se admite numai dacă nu generează umezeală în subsoluri și nu afectează stabilitatea.

Art. 17. Calitatea apelor și prevenirea poluării

- (1) Apele din parcaje și zone cu trafic pot necesita pre-tratare înainte de infiltrație/evacuare (separatoare, filtre, zone verzi filtrante), în funcție de soluția tehnică și avize.
- (2) Apele de spălare ale platformelor de deșeuri se gestionează controlat, fără infiltrare necontrolată.

CAPITOLUL VI – SUPRAFEȚE PERMEABILE ȘI SOLUȚII VERZI FUNCȚIONALE

Art. 18. Principii

- (1) Se asigură suprafețe permeabile funcționale (spații verzi, zone infiltrante, pavaje permeabile stabile) corelate cu Anexa 6.
- (2) Suprafața permeabilă minimă la nivel de incintă:

Procent permeabil minim = 20% (se justifică prin echilibru pluvial și respectarea procentului de spații verzi).

- (3) Soluțiile permeabile trebuie să fie:

- a) durabile, ușor de întreținut;
- b) compatibile cu accesibilitatea (fără instabilitate pentru roți, fără denivelări);
- c) compatibile cu utilizarea (trafic/îngheț-dezgheț).

Art. 19. Pavaje permeabile și parcaje permeabile (unde e cazul)

- (1) Se pot utiliza pavaje permeabile în alei/parcaje, cu condiția:
 - a) stabilității stratificației și a întreținerii (colmatare);
 - b) controlului scurgerilor și al preaplinului;
 - c) compatibilității cu accesibilitatea (trasee pietonale netede).
- (2) Se recomandă separarea „traseului accesibil” de zonele cu pavaj foarte texturat/permeabil.
- (3) Condiții locale pentru parcaje permeabile (zone admise, tipuri): se vor stabili prin studii de specialitate sau PUZ.

Art. 20. Zone verzi funcționale (SUDS/NBS)

(1) Se încurajează soluții verzi funcționale:

- a) grădini de ploaie, rigole vegetate, șanțuri infiltrante controlate;
- b) plantări de aliniament pentru umbrire și reducerea insulelor de căldură;
- c) zone de retenție temporară în spații verzi (fără a afecta accesul).

(2) Întreținere:

Plan de întreținere obligatoriu (irigare, curățare rigole, decolmatare): va fi parte din proiectul tehnic și se va anexa la DTAC.

CAPITOLUL VII – CORELĂRI OBLIGATORII CU ALTE ANEXE

Art. 21. Corelări

(1) Cu Anexa 6 (spații verzi): suprafețele verzi și rolul lor (decorativ/protecție/funcțional) se corelează cu soluțiile de retenție/infiltrație.

(2) Cu Anexa 5 (parcaje): soluțiile de parcaje, inclusiv cele permeabile, se corelează cu trasee, accesibilitate și management pluvial.

(3) Cu Anexa 11 (accesibilitate): platformele de deșeuri, rigolele, pavajele și traseele tehnice nu vor crea obstacole în coridorul accesibil.

CAPITOLUL VIII – MĂSURI SPECIFICE DNSH (Do No Significant Harm)

Art. 22. Principiu

(1) Pentru proiecte finanțate/condiționate de DNSH, solicitantul demonstrează respectarea DNSH conform cerințelor schemei de finanțare.

(2) DNSH se tratează procedural: fișă/declarație, specificații în caiete de sarcini, verificare la recepție.

Art. 23. Checklist DNSH minim (fără praguri inventate)

(1) Economie circulară: colectare separată funcțională + spații dedicate; plan C&D; evitarea amestecării fracțiilor – conform cerințelor PNRR și a ghidurilor aplicabile.

(2) Apă: prevenire poluare (platforme impermeabile, drenaj controlat), retenție/infiltrație justificată – conform cerințelor PNRR și a legislației apelor.

(3) Poluare: control scurgeri, praf, miros; materiale cu emisii reduse unde e cerut – conform cerințelor de mediu și a fișelor tehnice ale produselor.

(4) Biodiversitate: protecție arbori existenți; evitarea degradării spațiilor verzi; compensări – conform avizului de mediu și a legislației în vigoare.

(5) Documente minime (după finanțare):

Declarație/Fișă DNSH,

Plan management C&D,

Nota management pluvial + adaptare climatică (Cap. IX),

Specificații DNSH în caiete de sarcini – conform cerințelor specifice fiecărei axe de finanțare.

CAPITOLUL IX – MĂSURI SPECIFICE: ADECVAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE (ADAPTARE/REZILIENTĂ)

Art. 24. Principiu: „incintă rezilientă”

(1) Proiectarea incintei trebuie să reducă riscurile la: ploi torențiale/băltiri/inundații locale, caniculă, secetă, îngheț–dezgheț.

(2) Soluțiile de deșeuri și pluvial se proiectează împreună: platformele nu devin puncte de colectare a apei, iar drenajul nu spală contaminanți în sol.

Art. 25. Ploi torențiale și băltiri

(1) Se prioritizează retenția/detenția locală și preaplinul controlat.

(2) Se evită scurgerile către domeniul public; se verifică rutele apei în scenarii de ploaie intensă (A12.3).

(3) Zonele cu risc de băltire (intrări, parcaje, platforme de deșeuri) se tratează prin pante/drenaj/rigole sigure.

Art. 26. Caniculă și secetă

(1) Se crește umbrirea și evapotranspirația prin vegetație funcțională, fără a afecta circulațiile.

(2) Se aleg specii și soluții de irigare/întreținere adaptate: conform unui catalog local de plante recomandate, aprobat prin HCL.

(3) Se reduc suprafețele închise la culoare în zone expuse (criterii locale: se vor stabili prin Ghidul de Design Urban, anexat prezentului RLU).

Art. 27. Îngheț–dezgheț și întreținere iarnă

- (1) Se evită detalii care formează gheață pe trasee și la platforme.
- (2) Se prevede plan de întreținere (curățare rigole, decolmatare pavaje permeabile, deszăpezire): se va anexa la proiectul tehnic și va face parte din DTAC.

CAPITOLUL X – DOCUMENTAȚII MINIME (ANEXĂ DE CONTROL ÎN AVIZARE)

Art. 28. Cerințe minime în DTAC/PUZ/PUD (după caz)

- (1) „Plan gospodărire incintă” (A12.1): amplasare platforme/recipienți, trasee pietonale (inclusiv accesibil), acces autospecială, ecranare.
- (2) „Detalii tip deșeuri” (A12.2): materiale, drenaj, acoperire/ecranare, igienizare, acces.
- (3) „Plan management pluvial” (A12.3): colectare, retenție/infiltrație, preaplin, evacuare controlată, prevenire poluare.
- (4) „Plan permeabilitate/verde funcțional” (A12.4): suprafețe permeabile, soluții verzi, întreținere.
- (5) Pentru proiecte DNSH/reziliență: documentele prevăzute la Art. 23–27, conform finanțării.
- (6) Format și procedură UAT: se vor detalia prin ghidul solicitantului emis de UAT, conform A12.5.

Art. 29. Dispoziții finale

- (1) Soluțiile se vor corela cu condițiile operatorilor de salubritate/utilități și cu normele sanitare aplicabile.
- (2) Prezenta anexă se poate actualiza prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea cerințelor legale privind inițierea, consultarea publică, avizarea și aprobarea.

VOLUMUL III

ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI și ABREVIERI

GLOSAR DE TERMENI

Termen	Definiție
ALINIAMENTUL	Linia de demarcație între domeniul public și proprietățile private adiacente acestuia.
APROBARE	Opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare se conferă documentațiilor putere de aplicare.
AVIZARE	Procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice sau al unui organism competent, având ca obiect analiza soluțiilor și indicatorilor prezentați prin documentațiile de urbanism.
ACTIVITĂȚI TERȚIARE	Activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - CAEN.
AXUL FAȚĂ DE CARE SE RAPORTEAZĂ REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME	Axul geometric al străzii, amplasat la jumătatea distanței dintre aliniamente, față de care se măsoară retragerile și se aplică regimul de înălțime.
ALINIAREA CLĂDIRILOR	Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă, care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta.
ANEXE ALE LOCUINTELOR	Clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement; suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.

Termen	Definiție
BAZA DE DATE URBANE	Structură complexă de date și informații organizate geospațial, esențială pentru implementarea eficientă a alocării statice și dinamice a funcțiunilor, conformă cu PUG.
CARACTER DE REGLEMENTARE	Înșușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate, specifică documentațiilor de urbanism.
CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI	Parte a zonei centrale care grupează servicii manageriale, financiare, profesionale, comerț, hoteluri, restaurante și alte activități economice și culturale.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	Raportul dintre suprafața construită desfășurată a tuturor planșeelor și suprafața parcelei. Nu se includ subsolurile tehnice/garaje, balcoanele, terasele deschise, podurile neamenajabile.
COMERȚ	Structura spațiilor comerciale poate include: centre comerciale, supermagazine/hipermagazine, mari magazine, comerț de proximitate, comerț specializat etc.
COMERȚ EN GROS	Societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.
COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS	Filieră intermediară de depozite cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor.
CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU	Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor, care au o durată de existență limitată, precizată prin autorizația de construire.
DEMISOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului, cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre. Se consideră nivel suprateran.

Termen	Definiție
DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII	Modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.
ECHIPAMENTE PUBLICE	Dotări publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli, etc.).
ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC	Extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de finanțare (servicii private medicale, culturale, de cult etc.).
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR	Exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota terenului amenajat și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.
INDICATORI URBANISTICI	Instrumente cantitative și calitative pentru controlul proiectării și al dezvoltării urbane (POT, CUT, Regim de înălțime, retrageri etc.).
MOBILIER URBAN	Elemente funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice (jardinieri, lampadare, bănci, fântâni etc.), destinate utilizării publice.
NIVEL	Spațiu construit suprateran sau subteran al unei construcții, delimitat de planșee.
PLATFORME LOGISTICE	Grupări funcționale de importanță regională/internațională, situate în exteriorul localităților, în puncte de conexiune multi-modală.
PĂDURE URBANĂ	Zonă de vegetație arboricolă în interiorul sau proximitatea unei zone urbane, destinată recreerii și protecției mediului.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	Raportul dintre suprafața construită la sol (amprenta clădirii) și suprafața totală a parcelei, exprimat în procente.



Termen	Definiție
PROTECȚIA MEDIULUI	Ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit, menținerea echilibrului ecologic și conservarea biodiversității.
PUNCT DE VEDERE (al Expertului în Urbanism)	Document tehnic care analizează încadrarea unui teren/proiect în prevederile PUG/PUZ, confirmă coordonatele și oferă concluzii privind morfologia și funcționalitatea urbană.
STUDIUL DE FEZABILITATE (pentru drumuri publice)	Documentație complexă care evaluează viabilitatea tehnică, economică, legală și de mediu a unui proiect de infrastructură rutieră.
SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE	Servicii publice finanțate de la buget, destinate tuturor locuitorilor (creșe, dispensare, grădinițe, școli etc.).
SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)	Servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale asigurate contra cost sau non-profit.
STRATEGIE DE DEZVOLTARE	Direcționarea pe termen scurt, mediu și lung a acțiunilor menite să determine dezvoltarea coerentă a unei localități sau a unui teritoriu.
STUDIUL DE ÎNCADRARE	Studiu pentru verificarea aplicării reglementărilor unei documentații de urbanism pe un lot specific, în contextul său urban.
SUBSOL	Nivel construit al clădirii având pardoseala situată complet sub nivelul terenului amenajat. Se consideră nivel subteran.
TERITORIU ADMINISTRATIV	Suprafața geografică delimitată prin lege, aflată în administrarea unei unități administrativ-teritoriale (comună, oraș, municipiu, județ).

Termen	Definiție
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)	Subdiviziune a teritoriului, delimitată cadastral, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică, având ca scop reglementarea urbanistică unitară.
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină funcțiunea dominantă prezentă și viitoare.
ZONĂ PROTEJATĂ	Zonă naturală sau construită, delimitată, determinată de existența unor valori de patrimoniu, a căror protejare prezintă interes public.

ANEXA B -- ABREVIERI

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
AC	Autorizație de Construire	Actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții.
ADC	Arie Construită Desfășurată	Suma suprafețelor tuturor nivelurilor unei clădiri, utilizată pentru calculul C.U.T.
ADI	Asociație de Dezvoltare Intercomunitară	Structură de cooperare a unităților administrativ-teritoriale pentru realizarea în comun a unor proiecte de dezvoltare.
APL	Administrație Publică Locală	Autoritățile deliberative (Consiliul Local) și executive (Primarul) de la nivelul comunelor, orașelor și municipiilor.
CAEN	Clasificarea Activităților din Economia Națională	Sistemul standard de clasificare a activităților economice utilizat în România.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
CF	Carte Funciară	Document public care atestă dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra unui imobil.
CU	Certificat de Urbanism	Act de informare emis de administrația publică locală care face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al unui imobil.
CUT (C.U.T.)	Coeficient de Utilizare a Terenului	Indicator urbanistic care exprimă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
DJ	Drum Județean	Drum public care asigură legătura între reședința de județ și reședințele de municipii, orașe și comune.
DN	Drum Național	Drum public de interes național, care asigură legăturile rutiere majore la nivelul țării.
DNSH	Do No Significant Harm (A nu prejudicia în mod semnificativ)	Principiu european care impune ca investițiile să nu aducă prejudicii semnificative obiectivelor de mediu.
DS	Drum de Servitute	Cale de acces privată, constituită legal pentru a deservi una sau mai multe proprietăți care nu au acces direct la drumul public.
DTAC	Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire	Ansamblul de piese scrise și desenate care stă la baza emiterii Autorizației de Construire.



Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
DU	Documentație de Urbanism	Ansamblul de documente (PUG, PUZ, PUD) care reglementează dezvoltarea spațială a unui teritoriu.
EIA	Evaluarea Impactului asupra Mediului	Procedură prin care se evaluează efectele directe și indirecte ale unui proiect asupra mediului înconjurător.
HCL	Hotărâre a Consiliului Local	Act administrativ cu caracter normativ sau individual, adoptat de Consiliul Local în exercitarea atribuțiilor sale.
HG	Hotărâre de Guvern	Act normativ adoptat de Guvernul României pentru organizarea executării legilor.
IED	Industrial Emissions Directive	Directivă europeană privind emisiile industriale, care reglementează activitățile cu impact major asupra mediului.
IP	Instituții Publice	Ansamblul de organisme și structuri care exercită puterea publică la nivel central sau local.
IS	Indicatori Statistici	Date numerice utilizate pentru a măsura și analiza fenomene economice, sociale și demografice.
LMI	Lista Monumentelor Istorice	Inventarul oficial al monumentelor istorice clasate de pe teritoriul României, protejate prin lege.
MT	Ministerul Transporturilor	Autoritatea publică centrală responsabilă cu politicile în domeniul transporturilor.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
NECP	National Energy and Climate Plan	Planul Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice.
NP	Normativ de Proiectare	Reglementare tehnică ce stabilește cerințele minime de performanță pentru proiectarea construcțiilor.
NZEB	Nearly Zero-Energy Building	Clădire cu consum de energie aproape egal cu zero, conform normelor europene.
OG	Ordonanță de Guvern	Act normativ cu putere de lege, emis de Guvern în baza unei legi speciale de abilitare.
OUG (O.U.G.)	Ordonanță de Urgență a Guvernului	Act normativ emis de Guvern în situații extraordinare, care intră în vigoare imediat.
PATJ	Plan de Amenajare a Teritoriului Județean	Documentație de urbanism strategică la nivel de județ.
PATN	Plan de Amenajare a Teritoriului Național	Documentație strategică la nivel național, care stabilește direcțiile de dezvoltare teritorială.
POT (P.O.T.)	Procent de Ocupare a Terenului	Indicator urbanistic care reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei.
PUD (P.U.D.)	Plan Urbanistic de Detaliu	Documentație de urbanism care detaliază reglementările PUG/PUZ la nivel de parcelă.
PUG (P.U.G.)	Plan Urbanistic General	Documentație strategică de urbanism care reglementează dezvoltarea unei întregi localități.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
PUZ (P.U.Z.)	Plan Urbanistic Zonal	Documentație de urbanism care detaliază reglementările PUG pentru o anumită zonă dintr-o localitate.
PUZ/PUD	Referință combinată (PUZ și PUD)	Se referă la oricare dintre cele două tipuri de documentații de urbanism de detaliere.
RGU	Regulamentul General de Urbanism	Act normativ care stabilește reguli generale de urbanism aplicabile la nivel național.
RLU (R.L.U.)	Regulament Local de Urbanism	Componenta scrisă a PUG sau PUZ, cu caracter de act normativ, care stabilește regulile de construire.
SEA	Evaluare Strategică de Mediu	Procedură de evaluare a efectelor potențiale asupra mediului ale planurilor și programelor.
SRE	Surse Regenerabile de Energie	Surse de energie care se regenerează natural (solar, eolian, hidro etc.).
SZF	Subzonă Funcțională	Subdiviziune a unei Zone Funcționale, cu reglementări specifice, mai detaliate.
UAT	Unitate Administrativ-Teritorială	Formă de organizare administrativă a teritoriului României (comună, oraș, municipiu, județ).
UE	Uniunea Europeană	Uniune economică și politică a 27 de state membre situate în principal în Europa.
UTR (U.T.R.)	Unitate Teritorială de Referință	Subdiviziune a teritoriului unei localități, cu reglementări urbanistice omogene.



Abreviere (și variante)	Denumire	Descriere (operațional, ajustabil)
ZCP	Zonă Construită Protejată	Zonă delimitată, cu valoare culturală, istorică sau arhitecturală, supusă unui regim special de protecție.
ZF	Zonă Funcțională	Parte din teritoriul unei localități unde este stabilită o funcțiune dominantă (ex: locuire, industrie, servicii).
ZF/SZF	Referință combinată (ZF și SZF)	Se referă la oricare dintre cele două niveluri de zonificare funcțională.
ZRS	Zone de Reglementare Suplimentară	Zone suprapuse peste zonificarea funcțională, care impun restricții suplimentare (riscuri, protecții, servituți).

ANEXA C -- LEGISLAȚIE

I. TEMEI LEGAL GENERAL (PUG -- nucleu)

- 1\.. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- 2\.. Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.
- 3\.. HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU).
- 4\.. Ordin nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului.
- 5\.. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.
- 6\.. HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (SEA).
- 7\.. OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.
- 8\.. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- 9\.. OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.



10\ HG nr. 1137/2023 privind programul multianual de finanțare pentru elaborarea/actualizarea PUG și RLU.

11\ Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului.

II\ REGLEMENTĂRI TEHNICE (naționale) -- PUG/PUZ/RLU

1\ Ordin nr. 13/N/1999 -- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General (GP038/99).

2\ Ordin nr. 21/N/2000 -- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism (GM-007-2000).

3\ Ordin nr. 176/N/2000 -- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (GM-010-2000).

4\ Ordin nr. 562/2003 -- Metodologie de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

III\ PATN / AMENAJAREA TERITORIULUI

1\ Legea nr. 351/2001 -- PATN Secțiunea a IV-a "Rețeaua de localități".

2\ Legea nr. 171/1997 -- PATN Secțiunea a II-a "Apa".

3\ Legea nr. 5/2000 -- PATN Secțiunea a III-a "Zone protejate".

4\ Legea nr. 575/2001 -- PATN Secțiunea a V-a "Zone de risc natural".

5\ Legea nr. 363/2006 -- PATN Secțiunea I "Rețele de transport".

6\ OUG nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice.

IV\ REGIM TERENURI / CADASTRU / PROPRIETATE

1\ Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.

2\ Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare.

3\ Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.

4\ Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

5\ Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției.

6\ Legea nr. 46/2008 -- Codul silvic.

V. UTILITĂȚI / INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ



- 1\.. Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice.
- 2\.. Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare.
- 3\.. Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public.
- 4\.. Legea nr. 325/2006 a serviciului public de alimentare cu energie termică.
- 5\.. Legea nr. 458/2002 privind calitatea apei potabile.

VI\.. MEDIU

- 1\.. OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate.
- 2\.. Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- 3\.. HG nr. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental.
- 4\.. HG nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (EIA).
- 5\.. Ordin nr. 117/2006 pentru aprobarea Manualului privind realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- 6\.. Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale (IED).

VII\.. APE / INUNDAȚII / RISC HIDRO

- 1\.. Legea apelor nr. 107/1996.
- 2\.. HG nr. 846/2010 privind aprobarea Strategiei naționale de management al riscului la inundații.
- 3\.. HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- 4\.. Ordin nr. 2/2006 (MMGA) privind normele metodologice pentru avizul de amplasament.
- 5\.. Ordin nr. 891/2019 privind procedura și competențele de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.

VIII\.. DEȘEURİ / ECONOMIE CIRCULARĂ

- 1\.. OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.
- 2\.. Legea nr. 17/2023 pentru aprobarea OUG 92/2021.
- 3\.. OUG nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu.
- 4\.. HG nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor.



5\.. Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje.

6\.. Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubritate a localităților.

IX\.. CLIMĂ / ENERGIE / EFICIENȚĂ

1\.. HG nr. 739/2016 privind Strategia națională a României privind schimbările climatice.

2\.. HG nr. 1215/2023 pentru aprobarea Strategiei pe termen lung a României pentru reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.

3\.. HG nr. 1076/2021 privind aprobarea Planului național integrat în domeniul energiei și schimbărilor climatice 2021-2030 (PNIESC).

4\.. Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.

5\.. Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

6\.. Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

7\.. Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie.

X. TRANSPORT / CIRCULAȚII / MOBILITATE

1\.. OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

2\.. OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice.

3\.. HG nr. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a OUG 195/2002.

4\.. Legea nr. 92/2007 a serviciilor de transport public local.

5\.. Legea nr. 155/2023 privind mobilitatea urbană durabilă.

6\.. OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române.

XI\.. PATRIMONIU

1\.. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

2\.. OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic.

3\.. OG nr. 47/2000 privind protejarea patrimoniului mondial UNESCO.

4\.. Ordin nr. 2260/2008 privind Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice.

XII\.. SĂNĂTATE PUBLICĂ / SIGURANȚĂ / RISC INDUSTRIAL

- 1\.. Ordin MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- 2\.. Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase (Seveso).
- 3\.. Ordin nr. 3710/1212/99/2017 privind metodologia pentru stabilirea distanțelor adecvate față de obiectivele cu riscuri.
- 4\.. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- 5\.. Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

XIII\.. AVIAȚIE / SERVITUȚI AERONAUTICE

- 1\.. Legea nr. 21/2020 -- Codul aerian.
- 2\.. RACR-ZSAC ed. 1/2015 privind zonele cu servituți aeronautice civile.

XIV\.. UNIUNEA EUROPEANĂ -- DNSH / TAXONOMIE / CLIMĂ

- 1\.. Regulamentul (UE) 2020/852 (Taxonomie și criteriul "Do No Significant Harm" -- DNSH).
- 2\.. Regulamentul (UE) 2021/241 (Mecanismul de redresare și reziliență -- PNRR).
- 3\.. Comunicarea Comisiei 2021/C 58/01 (Orientări tehnice DNSH).
- 4\.. Regulamentul (UE) 2021/1119 (Legea europeană a climei).
- 5\.. Regulamentul (UE) 2018/1999 privind guvernanța uniunii energetice și a acțiunilor climatice.

ANEXA D

Sistemul de Codificare a Claselor și Funcțiunilor Constructive

Codificarea prezentată în lista asociată reprezintă un sistem structurat de clasificare a construcțiilor în funcție de destinația lor funcțională, dezvoltat în cadrul metodologiei USTDE By VEGO (Ultimate Self TXT BIM Total Design & Engineering). Scopul acestui sistem este de a oferi un limbaj unitar și operațional pentru identificarea, catalogarea și gestionarea tipurilor de construcții în proiecte de arhitectură, inginerie și urbanism.

Sistemul este organizat pe două niveluri ierarhice: **clase** și **funcțiuni**.

Clasele (K01-K10) grupează construcțiile în zece mari categorii tematice, de la locuire (K01) și educație-sănătate (K02), până la infrastructură de transport (K06), infrastructură hidrotehnică

(K07), utilități urbane (K08), agricultură și mediu (K09) și parcuri și spații verzi (K10). Fiecare clasă reunește funcțiuni care partajează cerințe tehnice, normative și operaționale similare.

Funcțiunile (KxxFyy) detaliază fiecare clasă prin tipuri concrete de construcții. De exemplu, în cadrul clasei K02 (Educație și Sănătate), funcțiunea K02F01 desemnează creșa, K02F08 desemnează spitalul, iar K02F12 desemnează centrul de transfuzie sanguină. Codul complet permite identificarea instantanee atât a domeniului general, cât și a tipului specific de construcție.

Structura codului urmează regula: litera **K** (de la „Klasă”), urmată de un **index numeric de două cifre** pentru clasă (01-10), apoi litera **F** (de la „Funcțiune”) și un **index numeric de două cifre** pentru funcțiunea din cadrul clasei respective. Astfel, codul **K04F06** se citește: Clasa 04 (Industrială, Logistică și Energetică), Funcțiunea 06 (Centrală Nucleară).

Această codificare servește mai multor scopuri practice: facilitează încadrarea construcțiilor în categorii și clase de importanță conform HG 766/1997 și P100-1/2013, permite asocierea sistematică a livrabilelor constructive cu cerințele lor de calitate și acceptare, și asigură interoperabilitatea datelor în ecosistemele digitale BIM/GIS. În total, sistemul cuprinde 10 clase și 110 funcțiuni, acoperind spectrul complet al tipologiilor constructive din mediul construit românesc.

Codificare	Denumire	Descriere
K01	Locuire	Include toate tipurile de locuințe, atât individuale cât și colective, permanente sau temporare.
K01F01	Locuință Individuală	Casă sau vilă destinată unei singure familii, cu teren aferent.
K01F02	Locuință Colectivă	Apartament într-un bloc de locuințe cu regim de înălțime variabil.
K01F03	Ansamblu Rezidențial	Grup de locuințe colective sau individuale, cu facilități comune (parcuri, locuri de joacă, parcări).
K01F04	Locuință Socială	Locuință destinată categoriilor defavorizate, subvenționată de stat sau autorități locale.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K01Fo5	Locuință de Serviciu	Locuință pusă la dispoziție de angajator pentru muncitori sau funcționari.
K01Fo6	Cămin Studentesc	Clădire destinată locuirii temporare a studenților, cu camere comune și facilități integrate.
K01Fo7	Cămin pentru Muncitori	Spații de cazare pentru muncitori, utilizate în proximitatea șantierelor sau a parcurilor industriale.
K01Fo8	Locuință Temporară	Construcție modulară sau containerizată pentru locuire pe termen scurt (șantiere, tabere de muncă).
K01Fo9	Locuință de Vacanță	Casă sau apartament destinat utilizării sezoniere, în zone turistice sau rurale.
K01Fo10	Pensiune	Clădire cu un număr redus de camere, destinată cazării turiștilor, oferind servicii de cazare și masă.
K02	Educație și Sănătate	Include clădiri destinate educației și sănătății, având cerințe specifice privind siguranța, igiena și accesibilitatea.
K02Fo1	Creșă	Unitate destinată îngrijirii și educației copiilor sub 3 ani, cu dotări speciale pentru siguranță și confort.
K02Fo2	Grădiniță	Instituție educațională pentru copii între 3 și 6 ani, cu spații dedicate activităților de învățare și joacă.
K02Fo3	Școală Primară	Instituție educațională pentru învățământul primar, destinată elevilor între 6 și 10 ani.
K02Fo4	Școală Gimnazială	Instituție educațională pentru învățământul gimnazial, destinată elevilor între 11 și 14 ani.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
Ko2Fo5	Liceu	Instituție de învățământ secundar, destinată elevilor de peste 14 ani, cu laboratoare, biblioteci și săli de curs specializate.
Ko2Fo6	Universitate	Instituție de învățământ superior, incluzând săli de curs, laboratoare, biblioteci și cămine studentești.
Ko2Fo7	Centru de Formare Profesională	Unitate destinată cursurilor de calificare și recalificare profesională pentru diverse domenii.
Ko2Fo8	Spital	Unitate sanitară cu servicii medicale specializate, având secții de urgență, chirurgie și terapie intensivă.
Ko2Fo9	Clinică Medicală	Unitate sanitară de dimensiuni mai mici decât un spital, destinată consultațiilor și tratamentului ambulatoriu.
Ko2F10	Centru de Diagnostic și Imagistică	Unitate sanitară specializată în analize și investigații medicale de tip RMN, CT, ecografie.
Ko2F11	Centru de Recuperare Medicală	Unitate destinată reabilitării pacienților prin tratamente și terapii specializate.
Ko2F12	Centru de Transfuzie Sanguină	Unitate sanitară specializată în colectarea, procesarea și stocarea sângelui și a componentelor sanguine.
Ko3	Comercială, Servicii și Hotelieră	Include clădiri destinate activităților economice, comerciale, de servicii și turism.
Ko3Fo1	Centru Comercial	Spațiu de mari dimensiuni destinat comerțului cu amănuntul, incluzând magazine, food court și servicii complementare.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
Ko3Fo2	Supermarket / Hipermarket	Magazin de mari dimensiuni, specializat în vânzarea produselor alimentare și de uz casnic.
Ko3Fo3	Showroom Auto	Clădire destinată expunerii și vânzării de autovehicule, având spații de prezentare și birouri.
Ko3Fo4	Clădire de Birouri	Imobil destinat desfășurării activităților de birou, incluzând spații administrative și centre de afaceri.
Ko3Fo5	Centru de Afaceri	Complex de birouri cu facilități integrate pentru companii, inclusiv săli de conferință și servicii de suport.
Ko3Fo6	Spațiu de Coworking	Spațiu comun de lucru, utilizat de freelanceri și startup-uri, cu acces la facilități comune.
Ko3Fo7	Hotel	Clădire destinată cazării turiștilor, incluzând camere, restaurante și facilități de agrement.
Ko3Fo8	Pensiune	Unitate de cazare de dimensiuni mici, cu servicii limitate, destinată turiștilor.
Ko3Fo9	Sală de Conferințe	Clădire sau spațiu destinat organizării de conferințe, evenimente corporate și seminarii.
Ko3Fo10	Restaurant	Clădire sau spațiu destinat servirii de mese și băuturi.
Ko4	Industrială, Logistică și Energetică	Include clădiri și infrastructuri dedicate producției, distribuției și gestionării energiei.
Ko4Fo1	Fabrică	Unitate industrială destinată producției de bunuri și materiale, incluzând linii de producție și spații de stocare.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
Ko4Fo2	Hală Industrială	Spațiu acoperit de mari dimensiuni utilizat pentru producție sau depozitare.
Ko4Fo3	Depozit Logistic	Unitate destinată stocării și distribuției de mărfuri, incluzând zone de manipulare și transport.
Ko4Fo4	Centru de Transport Marfă	Terminal logistic unde sunt organizate activitățile de încărcare, descărcare și expediere de mărfuri.
Ko4Fo5	Centrală Hidroelectrică	Instalație de producție a energiei electrice prin utilizarea forței apei, incluzând baraje și turbine.
Ko4Fo6	Centrală Nucleară	Instalație pentru generarea de energie electrică pe bază de reacții nucleare, având cerințe stricte de siguranță.
Ko4Fo7	Centrală Termică	Instalație care produce energie electrică și termică prin arderea combustibililor fosili.
Ko4Fo8	Centrală Eoliană	Unitate de producție a energiei electrice prin utilizarea energiei vântului.
Ko4Fo9	Centrală Solară	Instalație pentru generarea de energie electrică utilizând panouri fotovoltaice.
Ko4F10	Stație de Transformare Electrică	Instalație pentru transformarea și distribuția energiei electrice la diferite tensiuni.
Ko4F11	Unitate de Cogenerare	Sistem integrat de producere simultană a energiei electrice și termice pentru eficiență ridicată.
Ko4F12	Rafinărie	Instalație industrială complexă pentru prelucrarea țițeiului și obținerea de produse petroliere.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K05	Culturală, Recreativă și Sportivă	Include clădiri și spații destinate activităților culturale, de divertisment, recreere și sportive.
K05F01	Teatru	Clădire destinată spectacolelor artistice, având scenă, culise, foaier, zone de public și spații tehnice.
K05F02	Muzeu	Instituție destinată expunerii, conservării și cercetării colecțiilor culturale, istorice și științifice.
K05F03	Biblioteca	Clădire destinată depozitării, conservării și consultării cărților, manuscriselor, documentelor și materialelor educative.
K05F04	Sală de Expoziții	Spațiu destinat organizării de expoziții, târguri, conferințe și alte evenimente publice sau private.
K05F05	Sală de Sport	Clădire destinată antrenamentelor și competițiilor sportive indoor, cu terenuri specializate, tribune pentru spectatori și spații anexe.
K05F06	Stadion	Construcție de mari dimensiuni, în aer liber, destinată competițiilor sportive, concertelor și altor evenimente publice de amploare.
K05F07	Arenă Polivalentă	Clădire multifuncțională, de regulă acoperită, destinată găzduirii de evenimente sportive, concerte, spectacole, expoziții și conferințe.
K05F08	Parc de Distracții	Zonă amenajată în aer liber, cu diverse atracții mecanice, jocuri, spectacole și facilități pentru recreere și divertisment.
K05F09	Parc Acvatic	Zonă amenajată cu bazine de înot, tobogane, instalații de joacă pe apă și facilități complementare.



Codificare	Denumire	Descriere
Ko5F10	Sală de Evenimente	Clădire sau spațiu destinat desfășurării de evenimente private sau corporate.
Ko5F11	Cinematograf	Clădire sau spațiu destinat proiecției de filme, cu săli de proiecție, ecrane, sisteme de sonorizare și scaune pentru public.
Ko6	Infrastructură de Transport	Include construcții destinate transportului public și privat, acoperind drumuri, căi ferate, aeroporturi și infrastructuri multimodale.
Ko6Fo1	Autostradă	Drum de mare viteză destinat exclusiv traficului motorizat, cu acces controlat.
Ko6Fo2	Drum Național	Infrastructură rutieră care asigură legături între principalele orașe și regiuni ale unei țări.
Ko6Fo3	Pod Rutier	Construcție care permite traversarea unui obstacol natural sau artificial, destinată traficului auto.
Ko6Fo4	Pasaj Denivelat	Infrastructură care permite traversarea fără interferențe între diferite fluxuri de trafic.
Ko6Fo5	Gară	Stație feroviară unde trenurile opresc pentru îmbarcarea și debarcarea pasagerilor.
Ko6Fo6	Stație de Metrou	Punct de oprire subteran sau de suprafață pentru transportul feroviar urban rapid.
Ko6Fo7	Terminal Aeroportuar	Infrastructură destinată îmbarcării și debarcării pasagerilor, gestionării bagajelor și activităților aeronautice.
Ko6Fo8	Depou	Spațiu destinat garării, întreținerii și reparațiilor mijloacelor de transport public.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
Ko6Fo9	Tunel Rutier	Construcție subterană care permite traficul auto printr-un obstacol natural sau urban.
Ko6F10	Hub de Mobilitate Alternativă	Spațiu destinat integrării transportului alternativ, incluzând biciclete, trotinete electrice și transport electric.
Ko6F11	Pistă de Biciclete	Infrastructură special amenajată pentru circulația bicicletelor în mediul urban și rural.
Ko6F12	Stație de Încărcare pentru Vehicule Electrice	Punct de alimentare cu energie electrică pentru vehicule electrice, integrat în infrastructura urbană.
Ko6F13	Port	Infrastructură complexă destinată acostării navelor, transferului de mărfuri și pasageri.
Ko7	Infrastructura Hidrotehnică și Portuară	Include construcții destinate gestionării apei și transportului naval, incluzând baraje, porturi și structuri de control hidrotehnic.
Ko7Fo1	Baraj	Construcție hidrotehnică destinată reținerii și gestionării apei pentru alimentare, irigații sau producție de energie.
Ko7Fo2	Lac de Acumulare	Corp de apă format prin retenția apei în spatele unui baraj, utilizat pentru alimentare, energie sau protecția împotriva inundațiilor.
Ko7Fo3	Canal Navigabil	Infrastructură artificială destinată transportului naval, conectând porturi și râuri navigabile.
Ko7Fo4	Ecluză	Structură hidrotehnică utilizată pentru a permite navelor să depășească diferențele de nivel pe căile navigabile.



Codificare	Denumire	Descriere
Ko7Fo5	Stație de Pompare	Instalație destinată ridicării nivelului apei pentru irigații, alimentare sau protecție împotriva inundațiilor.
Ko7Fo6	Dig	Structură hidrotehnică destinată protecției împotriva inundațiilor și erodării malurilor.
Ko7Fo7	Port Comercial	Infrastructură destinată operării și manipulării mărfurilor transportate pe cale maritimă sau fluvială.
Ko7Fo8	Terminal Containere	Unitate logistică specializată în manipularea și depozitarea containerelor maritime.
Ko7Fo9	Doc Uscat	Infrastructură portuară destinată construcției, întreținerii și reparațiilor navelor.
Ko7Fo10	Port Turistic	Port destinat ambarcațiunilor de agrement și activităților turistice maritime.
Ko7Fo11	Cheu	Construcție hidrotehnică situată la marginea apei, destinată acostării navelor și desfășurării operațiunilor portuare.
Ko8	Infrastructura Urbană și Tehnico-Edilitară	Include construcții esențiale pentru funcționarea orașelor, asigurând gestionarea resurselor, utilităților și serviciilor publice.
Ko8Fo1	Stație de Tratare a Deșeurilor	Instalație destinată sortării, procesării și reciclării deșeurilor urbane și industriale.
Ko8Fo2	Stație de Reciclare	Instalație specializată în recuperarea și refolosirea materialelor reciclabile din deșeuri.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
Ko8Fo3	Stație de Incinerare	Instalație pentru arderea controlată a deșeurilor, utilizată pentru reducerea volumului și producerea de energie.
Ko8Fo4	Rețea de Apă Potabilă	Sistem de distribuție a apei potabile către locuințe și clădiri publice.
Ko8Fo5	Rețea de Canalizare	Sistem de colectare și evacuare a apelor uzate din mediul urban.
Ko8Fo6	Rețea de Distribuție Termică	Infrastructură pentru transportul agentului termic destinat încălzirii centralizate.
Ko8Fo7	Rețea de Telecomunicații	Sistem de distribuție a semnalului telefonic, internet și televiziune prin fibră optică sau alte tehnologii.
Ko8Fo8	Iluminat Public	Rețea de infrastructură pentru iluminarea străzilor, trotuarelor și zonelor publice.
Ko8Fo9	Stație de Epurare a Apei	Instalație pentru tratarea apelor uzate înainte de deversare în mediu.
Ko8F10	Parc Fotovoltaic Urban	Sistem de panouri solare instalat pentru alimentarea cu energie a rețelelor urbane.
Ko8F11	Stație de Transformare	Instalație electrică care modifică tensiunea curentului electric pentru distribuție.
Ko9	Agricolă și Mediu	Include construcții și infrastructuri destinate agriculturii, sustenabilității și protecției mediului.
Ko9Fo1	Fermă Agricolă	Infrastructură destinată cultivării plantelor și creșterii animalelor pentru producția agricolă.

**BORSEC**

Trăiește în natură

VEGOACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORULNOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTUREActualizarea Planului Urbanistic General Al Orașului Borsec, Județul Harghita
Regulament Local de Urbanism

Codificare	Denumire	Descriere
K09F02	Siloz	Construcție destinată depozitării cerealelor și altor produse agricole în vrac.
K09F03	Seră Agricolă	Structură protejată destinată cultivării plantelor în medii controlate.
K09F04	Sistem de Irigații	Infrastructură pentru distribuția apei în terenurile agricole.
K09F05	Centru de Prelucrare a Produselor Agricole	Instalație destinată procesării și ambalării produselor agricole pentru distribuție.
K09F06	Stație de Compostare	Instalație pentru procesarea deșeurilor organice în compost utilizabil în agricultură.
K09F07	Centru de Cercetare Ecologică	Instituție destinată studiului și protecției mediului, cu laboratoare și terenuri experimentale.
K09F08	Zonă de Conservare a Mediului	Arie protejată destinată conservării biodiversității și ecosistemelor naturale.
K09F09	Stație de Epurare a Apei pentru Agricultură	Instalație pentru filtrarea și tratarea apei utilizate în irigații.
K09F10	Fermă de Energie Regenerabilă	Instalație destinată producerii de energie verde prin panouri solare sau biomasă pentru agricultură.
K10	Parcuri și Spații Verzi	Include construcții și spații destinate recreerii, ecologiei și protecției mediului.
K10F01	Parc Natural	Zonă protejată care conservă habitate naturale și biodiversitatea, destinată turismului sustenabil.
K10F02	Rezervație Naturală	Zonă protejată strictă, destinată conservării speciilor și ecosistemelor fragile, cu acces limitat sau interzis publicului.



Codificare	Denumire	Descriere
K1oFo3	Grădină Botanică	Spațiu destinat cercetării, conservării și educației ecologice prin cultivarea plantelor, deschis publicului.
K1oFo4	Parc Urban	Spațiu verde integrat în mediul urban, destinat relaxării și activităților recreative, cu acces liber publicului.
K1oFo5	Teren de Joacă	Zonă amenajată cu echipamente pentru copii, destinată activităților recreative.
K1oFo6	Zonă de Picnic	Spațiu amenajat pentru recreere și activități în aer liber, dotat cu mese, bănci și facilități pentru grătar.
K1oFo7	Alei de Promenadă	Zone pietonale amenajate pentru plimbare și activități recreative, integrate în parcuri sau spații verzi.
K1oFo8	Pădure Urbană	Spațiu verde extins în mediul urban, cu rol de absorbție a poluării, de recreere și de habitat pentru fauna sălbatică.
K1oFo9	Parc de Agrement	Complex destinat activităților recreative, incluzând zone de relaxare, facilități sportive, restaurante și alte servicii.
K1oF10	Coridor Ecologic	Infrastructură naturală care conectează habitatele protejate, permițând migrarea speciilor și menținerea biodiversității.

VOLUMUL IV**PRINCIPALELE OBIECTIVE DE INVESTIȚIE****10.7. Anexa 7: Fișe Sintetice pentru TOP 10 Proiecte Prioritare din PUG Orașul Borsec, Județul Harghita**

Prezenta anexă constituie un instrument operațional esențial, având ca scop facilitarea procesului de implementare a Planului Urbanistic General al Orașului Borsec. Sunt detaliate cele mai importante zece proiecte prioritare, extrase și ierarhizate pe baza analizei diagnostic complexe, a concluziilor Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană (SIDU) și a Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD). Fiecare fișă de proiect oferă o imagine de ansamblu structurată, conținând informațiile cheie necesare pentru înțelegerea, fundamentarea și demararea procedurilor de finanțare și implementare.

Acest portofoliu de proiecte reprezintă transpunerea directă a viziunii strategice a PUG în acțiuni concrete, menite să abordeze disfuncționalitățile majore identificate și să valorifice oportunitățile de dezvoltare ale localității. Prin prezentarea sintetică a justificării, a obiectivelor, a costurilor estimate și a surselor de finanțare potențiale, această anexă devine o foaie de parcurs practică pentru administrația publică locală, un ghid transparent pentru investitori și un reper clar pentru comunitate privind direcțiile viitoare de dezvoltare ale Orașului Borsec.

10.7.1. PROIECT 1: Regenerarea Integrată a Stațiunii Balneare Borsec

Denumirea Proiectului: Regenerarea Integrată a Stațiunii Balneare Borsec: Finalizarea Centrului Balnear, Reabilitarea Vilelor de Patrimoniu și Modernizarea Infrastructurii Aferente.

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): PUG-BORSEC-P01

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Proiectul vizează cu precădere zona istorică a stațiunii ("Borsecul de Sus"), acoperind UTR-urile aferente zonei balneare, zonelor de agrement și zonelor construite protejate, conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

Justificarea Necesității și Relevanței: Acest proiect este de o importanță strategică absolută, adresând direct cel mai vulnerabil punct al localității, identificat atât în analiza SWOT ("Starea avansată de degradare a fondului construit istoric"), cât și în consultările publice ("Clădirile în paragină" și "Finalizarea Centrului Balnear" fiind problemele cel mai des menționate). {"Sondajele de opinie arată că „clădirile în paragină” sunt percepute ca fiind una dintre cele mai mari probleme ale orașului."} [paraphrase: ORAȘUL BORSEC, „STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ ORAȘUL BORSEC 2021-2027”, 2021, p. 138-139]. Regenerarea stațiunii este condiția fundamentală pentru relansarea economică, valorificarea potențialului turistic și consolidarea brandului "Borsec".

Descriere Sumară a Proiectului: Proiectul este unul multianual și integrat, cu trei componente majore:

1. Finalizarea, echiparea și operaționalizarea noului Centru Balnear, pentru a oferi servicii moderne de tratament și wellness.

2. Crearea unui program multi-anual de reabilitare a vilelor de patrimoniu, prin parteneriate public-private, având ca scop reconversia funcțională a acestora în unități de cazare, restaurante și spații pentru servicii.
3. Modernizarea infrastructurii de deservire a stațiunii: reabilitarea aleilor, a parcurilor istorice (Poiana Zânelor), modernizarea iluminatului public și a mobilierului urban.

Estimare Cost Total: Estimările preliminare din documentele strategice indică un necesar de investiții semnificativ, valoarea exactă urmând a fi determinată prin Studii de Fezabilitate. O valoare orientativă, corelată cu anvergura proiectelor, se poate înscrie în zeci de milioane de euro.

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: Axa prioritară o reprezintă fondurile europene nerambursabile: Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Componenta 11 (Turism și Cultură) și Componenta 5 (Valul Renovării), precum și Programul Regional Centru (Axa de Dezvoltare Urbană și Patrimoniu). Se vor explora, de asemenea, parteneriate public-private și credite pentru investiții.

Durata Estimată de Implementare (etape): 8-10 ani. Etape principale: Studii de fezabilitate și proiectare (1-2 ani); Atragere finanțare și licitații (1-2 ani); Execuție lucrări (etapizat, 5-6 ani).

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Orașului Borsec (lider de proiect), Consiliul Județean Harghita, Ministerul Culturii (pentru avizarea intervențiilor la monumente istorice), Agenția pentru Dezvoltare Regională Centru, investitori privați.

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: Creșterea numărului de turiști cu cel puțin 50% în primii 5 ani post-implementare; crearea a cel puțin 100 de noi locuri de muncă în sectorul Horeca; reabilitarea a cel puțin 5 vile de patrimoniu.

Corelare cu Alte Proiecte/Strategii: Proiectul este pilonul central al SIDU Borsec și este direct corelat cu toate celelalte proiecte prioritare, în special cele de infrastructură și mobilitate.

10.7.2. PROIECT 2: Modernizarea Infrastructurii Rutiere și Promovarea Mobilității Durabile

Denumirea Proiectului: Program Integrat pentru Mobilitate Urbană Durabilă: Modernizarea Rețelei Stradale, Amenajarea de Trotuare, Piste pentru Bicicliști și Parcări.

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): PUG-BORSEC-Po2

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Întreaga rețea stradală a localității, cu prioritate în zonele centrale, rezidențiale și turistice.

Justificarea Necesității și Relevanței: Analiza de mobilitate a evidențiat deficiențe majore privind siguranța și confortul pietonilor ("lipsa trotuarelor amenajate" fiind o problemă critică). {"În orașul Borsec deplasările pietonale sunt frecvente... însă accesul pietonal este slab dezvoltat. Cauza principală care influențează negativ deplasările pietonale este lipsa trotuarelor amenajate."} [paraphrase: TTL PLANNING S.R.L., „Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Borsec”,

August 2021, p. 45]. Proiectul răspunde direct acestei nevoi, contribuind la creșterea calității vieții și la promovarea unui stil de viață sănătos.

Descriere Sumară a Proiectului: Proiectul vizează o abordare completă a mobilității:

1. Finalizarea modernizării tuturor străzilor.
2. Amenajarea sistematică de trotuare conforme pe toate segmentele de stradă unde lipsesc.
3. Crearea unei rețele de piste pentru bicicliști, conectând principalele puncte de interes.
4. Amenajarea de noi parcuri publice, inclusiv parcuri de tip "park & ride" la intrările în stațiune.
5. Implementarea de măsuri de management al traficului pentru reducerea vitezei în zonele rezidențiale și restricționarea traficului greu în centru.

Estimare Cost Total: Costurile sunt semnificative și vor fi detaliate prin SF/DALI. PMUD estimează un scenariu mediu de investiții în mobilitate la aproximativ 120 milioane RON.

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" (pentru componenta de drumuri), PNRR (Componenta 10 - Fondul Local, pentru mobilitate urbană durabilă), Programul Regional Centru.

Durata Estimată de Implementare (etape): 5-7 ani, implementat etapizat, pe tronsoane de străzi.

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Orașului Borsec, Consiliul Județean Harghita (pentru DJ128).

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: 100% din rețeaua stradală dotată cu trotuare; cel puțin 10 km de piste pentru bicicliști amenajate; reducerea numărului de accidente rutiere cu 20%.

10.7.3. PROIECT 3: Modernizarea și Extinderea Rețelelor Tehnico-Edilitare

Denumirea Proiectului: Program Multianual de Investiții în Infrastructura de Apă și Apă Uzată.

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): PUG-BORSEC-P03

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Întreg teritoriu al localității, cu accent pe zonele cu rețele deficitare sau inexistente.

Justificarea Necesității și Relevanței: Modernizarea infrastructurii edilitare este o condiție esențială pentru asigurarea sănătății publice și protecția mediului. Existența unei stații de epurare neconforme ("cu treaptă mecanică") și a unor zone fără acces la rețelele publice reprezintă o disfuncționalitate majoră ce trebuie remediată cu prioritate.

Descriere Sumară a Proiectului:

1. Modernizarea stației de epurare a apelor uzate, prin adăugarea treptelor biologică și terțiară, pentru a atinge conformitatea cu normele europene.

2. Extinderea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare menajeră în toate zonele locuite ale orașului.
3. Reabilitarea tronsoanelor vechi ale rețelelor pentru a reduce pierderile.

Estimare Cost Total: Proiect de anvergură, cu costuri estimate la câteva milioane de euro, ce va fi determinat prin SF.

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: Programul Dezvoltare Durabilă (succesorul POIM), Programul "Anghel Saligny", fonduri de la Administrația Fondului pentru Mediu (AFM).

Durata Estimată de Implementare (etape): 3-5 ani. Etape: Studiu de Fezabilitate (1 an); Proiectare și Licitație (1 an); Execuție (2-3 ani).

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Orașului Borsec, Operatorul regional/local de apă și canalizare (S.C. ROMAQUA PREST S.A.), Administrația Națională "Apele Române".

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: Grad de acoperire de 100% cu servicii de apă și canalizare; Conformitate deplină a apelor uzate deversate.

10.7.4. PROIECT 4: Dezvoltarea Infrastructurii pentru Turism Activ și Agrement

Denumirea Proiectului: Borsec Activ: Modernizarea și Diversificarea Ofertei de Agrement.

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): PUG-BORSEC-P04

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Zonele de agrement existente și propuse: Pârția Speranța, zona pârtiei de bob de vară, traseele de cicloturism.

Justificarea Necesității și Relevanței: Analiza SWOT a evidențiat infrastructura de agrement ca un punct tare major, esențial pentru reducerea sezonality turismului. Dezvoltarea acestei componente răspunde direct cererii crescânde pentru turismul activ și de aventură și consolidează atractivitatea stațiunii.

Descriere Sumară a Proiectului:

1. Modernizarea domeniului schiabil: extinderea pârtiilor, modernizarea instalațiilor de transport pe cablu, implementarea unui sistem performant de producere a zăpezii artificiale.
2. Crearea unui parc de aventură în zona adiacentă pârtiei de bob de vară.
3. Extinderea și întreținerea rețelei de trasee marcate (drumeție, cicloturism) și crearea de puncte de belvedere și de informare.

Estimare Cost Total: Costurile variază în funcție de ambiția proiectului, de la câteva sute de mii la câteva milioane de euro.

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: Programul Regional Centru (Axa Turism și Agrement), finanțări de la Ministerul Turismului, parteneriate public-private.

Durata Estimată de Implementare (etape): 3-4 ani, implementat modular.

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Orașului Borsec, investitori privați.

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: Creșterea numărului de zile de funcționare a pârtiei de schi; creșterea cu 30% a numărului de utilizatori ai facilităților de agrement.

10.7.5. PROIECT 5: Reabilitarea și Punerea în Valoare a Spațiilor Publice Centrale

Denumirea Proiectului: Inima Verde a Borsecului: Program de Reabilitare a Parcurilor Balneare și a Aleilor Istorice.

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): PUG-BORSEC-P05

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Zona centrală a stațiunii, incluzând parcurile istorice și aleile de promenadă.

Justificarea Necesității și Relevanței: Calitatea spațiului public este un factor determinant pentru atractivitatea unei stațiuni turistice și pentru calitatea vieții rezidenților. Proiectul vizează refacerea caracterului istoric și peisagistic al spațiilor publice centrale, care reprezintă o componentă esențială a identității locale.

Descriere Sumară a Proiectului: Proiectul include reabilitarea peisagistică a parcurilor, refacerea aleilor pietonale, modernizarea sistemului de iluminat public cu soluții LED eficiente, instalarea de mobilier urban de calitate (bănci, coșuri de gunoi, panouri informative) și crearea de noi puncte de atracție (fântâni arteziene, mici pavilioane).

Estimare Cost Total: Va fi stabilită prin DALI, estimată la 1-2 milioane de euro.

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: PNRR (Componenta 10 - Fondul Local), Programul Regional Centru.

Durata Estimată de Implementare (etape): 2-3 ani.

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Orașului Borsec.

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: Reabilitarea a cel puțin 5 hectare de spații verzi și alei; creșterea gradului de satisfacție a cetățenilor privind calitatea spațiilor publice.

10.7.6. PROIECT 6: Program de Eficiență Energetică și Reabilitare Termică

Denumirea Proiectului: Borsec Eficient: Reabilitarea Termică a Clădirilor Publice și a Blocurilor de Locuințe.

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): PUG-BORSEC-P06

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Clădirile publice (primărie, școală) și blocurile de locuințe din zona centrală.

Justificarea Necesității și Relevanței: Într-o localitate cu climat rece, costurile cu încălzirea sunt semnificative. Proiectul contribuie la reducerea facturilor pentru cetățeni și pentru bugetul local, la creșterea confortului locuirii și la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, aliniindu-se la obiectivele europene de sustenabilitate.

Descriere Sumară a Proiectului: Anveloparea termică a clădirilor, înlocuirea tâmplăriei, modernizarea sistemelor de încălzire și, opțional, instalarea de panouri solare pentru producerea de apă caldă menajeră.

Estimare Cost Total: Costurile depind de numărul de clădiri incluse în program.

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: PNRR (Componenta 5 - Valul Renovării), Programul Regional Centru (Axa Eficiență Energetică).

Durata Estimată de Implementare (etape): Program multianual, implementat etapizat, pe pachete de clădiri.

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Orașului Borsec, Asociațiile de Proprietari.

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: Reducerea consumului de energie pentru încălzire cu cel puțin 40% pentru clădirile reabilite; îmbunătățirea clasificării energetice a clădirilor.

10.7.7. PROIECT 7: Dezvoltarea Dotărilor Publice de Educație și Sănătate

Denumirea Proiectului: Borsec Educat și Sănătos: Modernizarea Infrastructurii de Educație și Crearea unui Centru Medical de Permanență.

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): PUG-BORSEC-Po7

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Zona Liceului Tehnologic "Zimmethausen Anton" și o locație centrală pentru centrul medical.

Justificarea Necesității și Relevanței: Calitatea serviciilor de educație și sănătate este un factor critic pentru a opri declinul demografic și a atrage familii tinere. Proiectul răspunde nevoii de a moderniza infrastructura existentă și de a asigura accesul la servicii medicale de bază.

Descriere Sumară a Proiectului:

1. Reabilitarea, modernizarea și dotarea completă a Liceului Tehnologic, inclusiv a sălii de sport.
2. Înfiișarea și dotarea unui centru medical de permanență, pentru a asigura asistența medicală de urgență în afara orelor de program ale cabinetului medicului de familie.

Estimare Cost Total: Va fi stabilită prin SF/DALI.

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: Programul Regional Centru (Axa Educație și Sănătate), programe naționale gestionate de Ministerul Educației și Ministerul Sănătății.

Durata Estimată de Implementare (etape): 3-4 ani.

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Orașului Borsec, Inspectoratul Școlar Județean Harghita, Direcția de Sănătate Publică Harghita.

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: Modernizarea integrală a infrastructurii școlare; asigurarea accesului la servicii medicale de urgență 24/7.

10.7.8. PROIECT 8: Managementul Traficului Greu și Siguranță Rutieră

Denumirea Proiectului: Studiu de trafic și implementare măsuri pentru devierea sau restricționarea traficului greu în zona centrală.

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): PUG-BORSEC-Po8

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Tronsonul DN15 care tranzitează zona centrală a orașului și a stațiunii.

Justificarea Necesității și Relevanței: Traficul greu reprezintă o sursă majoră de poluare fonică și a aerului, de vibrații care afectează clădirile și de disconfort pentru rezidenți și turiști. Proiectul vizează o soluție durabilă pentru această problemă cronică.

Descriere Sumară a Proiectului:

1. Elaborarea unui studiu de trafic aprofundat pentru a analiza fluxurile și a identifica soluțiile optime (variantă ocolitoare, restricții de tonaj pe anumite intervale orare etc.).
2. Implementarea soluției fezabile, în colaborare cu administratorul drumului național.

Estimare Cost Total: Costul studiului este redus. Costul implementării unei variante ocolitoare este foarte ridicat și depinde de soluția tehnică.

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: Buget local (pentru studiu), Programul Transport (pentru varianta ocolitoare, dacă este inclusă în strategiile naționale).

Durata Estimată de Implementare (etape): Studiu (1 an); implementarea soluției depinde de complexitate (1-5 ani).

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Orașului Borsec, CNAIR / DRDP Brașov, Ministerul Transporturilor.

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: Reducerea cu cel puțin 80% a traficului greu de tranzit prin zona centrală a stațiunii.

10.7.9. PROIECT 9: Digitalizarea Serviciilor și Dezvoltarea Conectivității

Denumirea Proiectului: Borsec Digital: Implementarea unei platforme de e-guvernare și extinderea rețelei de internet de mare viteză.

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): PUG-BORSEC-Po9

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Întreaga localitate.

Justificarea Necesității și Relevanței: Digitalizarea este un motor al eficienței administrative și un factor de atractivitate pentru noii rezidenți și investitori. Proiectul răspunde oportunității de a atrage "nomazi digitali" și de a moderniza interacțiunea dintre cetățean și administrație.

Descriere Sumară a Proiectului:

1. Implementarea unei platforme online integrate pentru plata taxelor, depunerea de solicitări și comunicarea cu primăria.
2. Dezvoltarea portalului PUG interactiv.

3. Facilitarea extinderii rețelei de fibră optică pe întreg teritoriul orașului.

Estimare Cost Total: Costuri moderate, ce vor fi stabilite prin studii de specialitate.

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: PNRR (Componenta 7 - Transformare Digitală), Programul Regional Centru.

Durata Estimată de Implementare (etape): 2 ani.

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Orașului Borsec, operatori de telecomunicații.

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: 100% din serviciile publice de bază disponibile online; acoperire de 90% a localității cu internet de mare viteză.

10.7.10. PROIECT 10: Promovarea Identității Locale și Sprijinirea Economiei Creative

Denumirea Proiectului: Autentic Borsec: Program pentru sprijinirea producătorilor locali, meșteșugarilor și a evenimentelor culturale.

Cod Proiect (conform portofoliului PUG): PUG-BORSEC-P10

Localizare (UTR-uri afectate / referință planșă): Zonele centrale și de servicii.

Justificarea Necesității și Relevanței: Diversificarea economică este o prioritate strategică. Proiectul vizează consolidarea identității locale și crearea de noi oportunități economice prin valorificarea capitalului uman și cultural, ca alternativă și complement la industria și turismul de masă.

Descriere Sumară a Proiectului:

1. Crearea unui centru/piață pentru producătorii locali și meșteșugari, unde aceștia își pot vinde produsele.
2. Dezvoltarea unui brand local "Produs la Borsec" pentru a promova produsele autentice.
3. Sprijinirea organizării de festivaluri și evenimente culturale care să pună în valoare tradițiile locale și să atragă turiști.

Estimare Cost Total: Costuri reduse, cu un potențial de multiplicare economică ridicat.

Surse de Finanțare Potențiale Identificate: Buget local, Programul Regional Centru, Planul Strategic PAC (LEADER), sponsorizări.

Durata Estimată de Implementare (etape): Program continuu, cu proiecte anuale.

Actori Instituționali Responsabili/Implicați: Primăria Orașului Borsec, Asociații ale producătorilor locali, Operatori culturali.

Indicatori de Rezultat/Performanță Asociați: Creșterea numărului de mici afaceri locale cu 15% în 3 ani; organizarea a cel puțin 3 evenimente anuale cu rezonanță regională.